La production contemporaine de logements collectifs en France

Le cas des promoteurs immobiliers

Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne
Faculté ENAC, section d'Architecture

Enoncé Théorique de Master

Groupe de suivi:

Prof. Bruno Marchand
Prof. Corentin Fivet
Marine Villaret.

Janvier 2020

Première édition

Genève

La production contemporaine de logements collectifs en France

Le cas des promoteurs immobiliers

Evariste Exposito

Avant-Propos

Fort de mon expérience de plus de deux ans au sein de l'atelier FRES Architectes, j'ai eu l'opportunité de me confronter directement à la question de la production de logements collectifs en France et, qui plus est, par un promoteur immobilier national. Ce projet de 101 logements sur l'Île de Nantes - dont j'étais en charge en phase de chantier – m'a donné l'occasion de découvrir le processus de fabrication, au sens large, d'un tel bâtiment par ces promoteurs immobiliers. Cette expérience a été source de questions, parfois d'étonnements lorsque je tentais d'appréhender les objectifs réels de ce maître d'ouvrage. L'occasion était alors trop belle d'utiliser cette obligation académique qu'est l'énoncé théorique de master pour tenter de répondre à ces interrogations et mettre en lumière cette activité dont l'importance aujourd'hui sur le marché du logement dépasse largement sa faible connaissance par le grand public.

Le promoteur est un intermédiaire financier entre les collectivités territoriales, les investisseurs et les architectes – dans le meilleur des cas aurait-on subjectivement envie de dire. Ils jouent un rôle social important pour les primo-accédants et les propriétaires de manière

générale en permettant à des foyers d'acquérir des surfaces privées alors qu'elles n'auraient jamais pu supporter individuellement le prix du foncier et le financement de la construction de leur bien. Quand on sait que la France est historiquement un pays de propriétaires et que, fin 2018, 40% des actifs prévoyaient de devenir propriétaire à un horizon de cinq ans[1], on comprend que les promoteurs sont un maillon essentiel de la chaîne de production des logements en France. Mais la raison principale qui nous amène à discuter de leur production réside en deux facteurs. D'abord, cette production n'est souvent que peu considérée par la critique architecturale ; il existe peu de littérature sur la promotion immobilière et encore moins si on tente de l'approcher par un autre aspect que son rôle d'acteur économique[2]. Aborder la question du promoteur par sa production est donc l'ambition de notre travail. Deuxièmement, les promoteurs immobiliers français sont à l'origine de 30% de la production annuelle de logements[3]. La substance de nos villes et de leurs aires péri-urbaines est donc façonnée par les bâtiments conçus et financés par les promoteurs immobiliers. C'est donc en considérant ces deux facteurs que nous avons choisi de parler de ces acteurs. Le présent ouvrage tente d'aborder ce métier – et non cette profession[4], comme nous le développerons plus tard – via ses différents interlocuteurs et leurs impacts sur le processus de production des logements collectifs.

---

[1] Sondage IFOP recueillant l'opinion des français de 25 à 65 ans sur la vie économique et immobilière en France (panel de 2003 français âgés de 25 à 65 ans) et publié le 29 Novembre 2018.

[2] Nous nous intéresserons à certaines de ces publications tout au long du propos et il est possible de les retrouver dans la bibliographie en fin d'ouvrage.

[3] Chiffre obtenu par comparaison du nombre de logements vendus en 2018 selon l'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers avec le nombre de logements autorisés sur la même période selon l'INSEE.

[4] « […]si la promotion immobilière est un métier, elle ne peut être qualifiée de profession. » *L'État, le promoteur et le maire*, Julie Pollard, SciencesPo les presses, 2018, p.85

Leur qualité d'intermédiaire implique aussi que leur lien aux bâtiments qu'ils construisent soit limité et ne dépasse pas une année après la livraison[5]. Ceci a souvent des conséquences sur la qualité architecturale, la qualité urbaine et sur la durabilité des ouvrages. Il convient donc de déchiffrer avec précision le processus de conception et d'exécution des logements dans le cadre d'un marché de promotion immobilière afin de comprendre les impacts qui peuvent en découler. C'est dans ce contexte que nous avons décidé de réaliser nos recherches sur le thème de la production contemporaine de logements collectifs par les promoteurs immobiliers en France.

[5] La Garantie de Parfait Achèvement (GPA) – article 1792-6 alinéa 2 du Code Civil - concours pendant une année à la suite de la livraison d'un ouvrage et permet aux acquéreurs de faire valoir durant cette période l'ensemble des défauts ou écarts contractuels de leur bien envers le Maître d'Ouvrage. De même le Maître d'ouvrage possède les mêmes droits vis à vis des entreprises de construction.

TABLE DES MATIERES

Avant-propos 7

Table des matières 11

Introduction 13

Le métier(?) de promoteur immobilier 17

Définition et historique 17

Une activité dépendante 23

Le processus de production du logement 35

Une architecture de la promotion? 53

Analyse de la production d'un promoteur 53

Analyse architecturale 61

Un type architectural? 113

Conclusion et recommandations 121

Remerciements 127

Bibliographie 129

Annexes 135

Introduction

En France, il est possible de différencier quatre grands types d'initiateurs dans la construction de logements. Tout d'abord une catégorie qui regrouperait l'ensemble des particuliers cherchant à construire leur logement individuel. Ensuite, les entreprises qui souhaitent se doter d'un patrimoine immobilier – cette catégorie est la plus difficile à définir précisément puisqu'elle englobe aussi bien une SCI[1], qu'une multinationale. Troisièmement, les entités publiques qui vont initier et réaliser des programmes - majoritairement de logements sociaux - via des bailleurs publiques. Enfin, le reste de la production va être réalisée par des promoteurs privés. Ils n'ont pas vocation à rester propriétaire des logements construits à moins de posséder en interne une entité de gestion du patrimoine (bailleur, syndic, agence

[1] La Société Civile Immobilière est un contrat de société par lequel une ou plusieurs personne(s) (les associés) décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager les bénéfices ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter, tout en s'engageant à contribuer aux pertes. Il s'agit donc d'une société civile dotée de la personnalité juridique et ayant un objet immobilier.

immobilière, gestionnaire de parc immobilier, etc.). On peut aussi définir deux types de bâtiments qui pourraient être la réalisation du projet de chacun des initiateurs : le logement individuel et le logement collectif. Nous choisissons de ne pas traiter le cas des maisons individuelles - dont il existe autant de déclinaisons que de maîtres de l'ouvrage - ni le cas des logements sociaux qui est régulièrement débattu et sur lequel il est possible de trouver une immense variété de publications. Nous préférons nous attarder sur l'architecture des logements collectifs des promoteurs immobiliers.

A la sortie de la Seconde Guerre Mondiale, la France a été ruinée par les divers bombardements, adverses et alliés ; des villes sont rasées, nombre de maisons sont détruites. Passée l'euphorie de la victoire, le constat est simple il va falloir reconstruire un pays, ses infrastructures, ses bâtiments publics et ses logements. En Octobre 1944, le gouvernement provisoire de la République Française crée un Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU)[2] pour répondre à l'urgence d'un enjeu sans précédent : il faut rebâtir un pays tout entier et au plus vite. Le MRU va donc désigner des architectes répartis sur tout le territoire qui auront pour objectif d'utiliser le potentiel né des destructions pour redéfinir les espaces urbains et les formes urbaines. Une attention devait être portée sur la qualité des logements autrefois petits et insalubres. La reconstruction durera en moyenne dix ans et parfois plus dans certaines régions. Pour faire face à une demande de main d'œuvre exponentielle, les autorités françaises font appel à des travailleurs détachés (la plupart provenant d'Algérie – département français à ce moment-là). Cet exode de masse ajouté aux conséquences de la guerre décrites plus haut va conduire à une crise du logement dans les années

[2] Ministère créé en octobre 1944 par le gouvernement provisoire de la République Française. Il est représenté dans chaque département par une délégation missionnée pour l'approbation et le contrôle des Plans de reconstruction et d'aménagement (PRA) du bâti détruit par fait de guerre.

cinquante. Le MRU devient alors le Ministère de la Reconstruction et du Logement (MRL - 1955) afin d'y répondre. Cela coïncide avec l'apparition des grands ensembles en périphéries des grandes villes ou des foyers pour travailleurs étrangers gérés par la SONACOTRAL[3] et notamment Claudius-Petit[4], qui fut aussi Ministre du MRU. Enfin, le MRL deviendra Ministère de l'Équipement en 1966. Le changement de dénomination de ce Ministère par période d'une dizaine d'années témoigne assez littéralement de la politique menée par les différents gouvernements sur cette période : une urgence globale et urbaine de la reconstruction, la progression de celle-ci et une réponse à la crise du logement et, pour finir, une considération plus globale du bâti avec l'appellation « Équipement ». Et, c'est dans ce contexte que l'activité de promotion immobilière va apparaître et devenir au fil des années un acteur de plus en plus présent dans les discussions liées à la production de bâtit et notamment de logements.

Aujourd'hui, le promoteur immobilier reste un intervenant peu connu du grand public, seulement amené à être découvert lorsque la question d'une première accession vient à être posée, de même pour un futur investissement immobilier. Cela est probablement la

---

[3] Société nationale de construction de logements pour les travailleurs algériens (SONACOTRAL) devenue société nationale de constructions de logements pour les travailleurs (SONACOTRA) à l'indépendance de l'Algérie puis Adoma en 2007, a été créée en 1956 pour régler le problème du logement des migrants originaires d'Algérie en bâtissant des foyers. Ces migrants venaient le plus souvent comme main d'œuvre pour l'industrie ou le secteur du bâtiment.

[4] Eugène Claudius-Petit (1907-1989) est un homme politique français, résistant, qui fut nommée Ministre de la reconstruction et de l'Urbanisme en 1948. Durant ce mandat, il mena une politique d'équipement d'ampleur nationale et tenta de diminuer une pénurie de logements historique. Il sera par la suite Ministre du Travail et de la Sécurité Sociale en 1954 et assurera l'intérim au Ministère du logement la même année. Il sera nommé directeur de la SONACOTRAL puis de la SONACOTRA de 1956 à 1977. Personnage majeur de la reconstruction, il restera connu pour avoir entrepris avec Le Corbusier l'opération de rénovation de sa ville de Firminy.

conséquence de son statut d'intermédiaire éphémère. A contrario, les bâtiments produits lors d'un processus mené par un de ces intervenants dessinent nos villes. Les nouveaux quartiers ou encore les friches industrielles réhabilitées sont remplies de ceux-là. Ils incarnent le paysage quotidien d'une grande partie des français. Ce même paysage qui pose parfois question au moment de porter un œil averti sur ces façades qui incarnent la dénommée « french touch »[5] dans le milieu architectural.

Nous allons donc tenter de comprendre comment le processus de production de logements par la promotion immobilière influence la qualité de nos bâtiments et de nos villes, mais aussi, d'appréhender les moyens qui permettraient de l'améliorer.

Nous aborderons, dans un premier temps, l'émergence de cet acteur au regard du contexte économique et politique français, avant d'identifier son rôle dans le processus de production des logements collectifs et son lien avec les différents intervenants d'un tel processus. Par la suite, nous tâcherons d'analyser cette production par l'intermédiaire de cas d'étude afin d'en définir les principes et d'y apporter un regard critique. Enfin, en conclusion, il s'agira d'établir des recommandations permettant d'améliorer les diverses problématiques que nous aurons identifiées.

[5] Formulation utilisée notamment à l'étranger pour parler des bâtiments neufs proposant des façades hétérogènes en terme de morphologie, de couleur et de matérialité, et ne répondant à aucune logique architecturale apparente.

Le Métier (?) de Promoteur Immobilier

Définition et historique

Le métier de promoteur n'apparaît réellement que dans l'après Première Guerre Mondiale, au moment où la construction des nouveaux logements est fortement liée à l'essor industriel dans le domaine du bâtiment. Cette période correspond aussi à l'arrivée de la production de logements collectifs en masse[1] qui va considérablement changer la manière de produire de l'habitat – et aura, par conséquent, des impacts sur la manière d'habiter. Avant cela, et jusqu'à la fin du XIXème siècle, la production de logements collectifs était assurée par des personnes individuelles aisées qui faisaient bâtir des immeubles de rapport et mettaient en location les appartements créés. Le promoteur va donc en quelque sorte remplacer ces particuliers dans la production du logement collectif français[2]. C'est à la sortie de la seconde guerre mondiale, dans le contexte que nous avons présenté en introduction,

---

[1] *Les grands promoteurs immobiliers français*, Julie Pollard, Metropolis, 2007, p.94 à 108.

[2] *Economie immobilière : Analyse et applications (Immobilier, finances)*, Jean-Jacques Granelle, Economica, 1998.

que la promotion immobilière va réellement s'organiser et devenir un acteur dans le processus de création des logements neufs. La période de reconstruction va favoriser son développement de sorte que les autorités publiques y verront un atout indéniable dans l'urgence de bâtir. Celles-ci ne voient d'ailleurs pas, à l'époque, la nécessité de cadrer, légiférer sur cette profession afin « de ne pas briser dans son élan un secteur vital pour la reconstruction et le développement des activités du bâtiment »[3]. Cet acteur se dérobe, encore aujourd'hui, à toute définition légale. Julie Pollard avance en conséquence que « De ce fait, si la promotion immobilière est un métier, elle ne peut être qualifiée de profession »[4]. Pourtant, plusieurs projets de loi ou d'initiatives ont été menés afin de répondre à ce vide mais tous ont finalement échoué. Si bien qu'on ne trouve comme définition juridique, indirecte, de ce métier, qu'une jurisprudence issue des arrêts des 27 avril et 16 mai 1977 de la Cour de cassation de Paris qui parlent d'un acteur qui a eu « l'initiative et le soin principal de l'opération »[5]. Dépassé l'aspect légal, on trouve, auprès d'un certains nombres de professionnels du bâtiment ou d'économistes, plusieurs définitions de ce métier de promoteur immobilier. Nous en listons quelques-unes ci-après afin d'en faire ressortir les caractéristiques primaires :

« Nous définirons le promoteur immobilier comme un agent social qui assure la gestion d'un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en marchandise logement »[6]

« [Il] assure la gestion d'un capital monétaire dans sa phase de transformation en bien logement ou tout autre produit immobilier fini.

---

[3] *Les promoteurs-constructeurs*, Bernard Duban, Presses Universitaires de France, 1982

[4] *L'Etat, le promoteur et le maire*, Julie Pollard, SciencesPo les presses, 2018, p.85

[5] *La promotion immobilière. Construire pour autrui*, Bertrand Avril et Bernard Roth, Presses de l'Ecole nationale des ponts et chaussées, Paris, 2001

[6] *Les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Christian Topalov, Mouton, 1974, p.15

Il se trouve investi du suivi du programme et de la coordination des opérations des différents acteurs. »[7]

« Il est à l'initiative des projets de construction […] et en suit les différentes étapes jusqu'à leur livraison aux acquéreurs. »[8]

« Très concrètement, le promoteur prospecte pour trouver des terrains, rassemble les financements nécessaires au montage du projet, crée une société civile immobilière (SCI) qui sera le support juridique du projet de construction, choisit un architecte et des entreprises de constructions, obtient les autorisations nécessaires à l'opération de construction, encadre le chantier et commercialise les logements. »[9]

On ajoute à ces définitions celle énoncée par le dictionnaire Larousse:

Promoteur : n.m. Personne qui donne la première impulsion à quelque chose, qui cherche à faire admettre une conception nouvelle.
Personne physique ou morale qui projette la construction d'un immeuble à usage d'habitation, commercial ou industriel et en organise le financement en vue de la revente.

On peut tirer de ces descriptions que le promoteur immobilier est avant tout un acteur économique qui transforme un lot, acheté sous forme de foncier, en plusieurs entités – le plus souvent – de logements destinés à être revendus. Christian Topalov parle d'ailleurs de marchandise ; terme qui montre l'objectif véritable de ces acteurs : valoriser du sol en vendant le maximum de surfaces habitables pouvant y être bâties avec un rendement économique maximum. Le

---

[7] Economie immobilière : Analyse et applications (Immobilier, finances), Jean-Jacques Granelle, Economica, 1998, p. 114

[8] L'Etat, le promoteur et le maire, Julie Pollard, SciencesPo les presses, 2018, p.12

[9] Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Françoise Choay et Pierre Merlin, PUF, Paris, 2005

rapport éphémère du promoteur-constructeur avec son bâtiment est à souligner et, on le verra dans la suite du propos, aura des impacts variés sur le processus de production et l'ouvrage en lui-même. Toutes ces définitions abordent la question de la profession par ses missions et son lien avec les différents acteurs amenés à participer aux projets. Cette approche descriptive est révélatrice et elle nous amène à nous replonger dans l'évolution de cette profession au cours de la deuxième moitié du XXème siècle.

Ainsi, à partir des années 1950, le promoteur va naturellement se définir par ses actions et son rôle. L'absence de réglementation concernant la qualification des personnes, physiques ou morales, pouvant exercer cette qualité va permettre l'émergence, à partir de 1953, d'un nombre significatif de ces acteurs et principalement en région parisienne[10]. Divers décrets et lois vont néanmoins venir cadrer les activités des promoteurs immobiliers. Le décret n°54-1123 du 10 novembre 1954 prévoit toute une série de mesures afin d'assurer les acquéreurs de biens immobiliers pour contrer ce qui a été parfois qualifié de « far west »[11] de l'immobilier. Ces mesures n'empêcheront malheureusement pas de nouveaux scandales jusque dans les années soixante. Le 9 juillet 1963, le décret n°63-678 - relatif à l'entrée en vigueur des articles 28 et 29 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 – donne, pour sa part, des précisions sur le statut de la vente en l'état de futur achèvement (VEFA) qui représente le processus de vente le plus fréquemment utilisé par la promotion encore aujourd'hui. Enfin, avec la loi n°71-579 du 16 juillet 1971, apparaît clairement la notion de contrat de promotion immobilière. Cette loi encadre donc (enfin) l'acte de vente réalisé entre les promoteurs immobiliers et les futurs acquéreurs. Concomitamment, c'est aussi dans les années soixante-dix que l'Etat va arrêter d'intervenir financièrement auprès des acteurs

---

[10] *Les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Christian Topalov, Mouton, 1974, p.15

[11] *L'Etat, le promoteur et le maire*, Julie Pollard, SciencesPo les presses, 2018, p.69

de ce qu'on appelait alors le logement aidé, ne se concentrant plus que sur le logement social. Les promoteurs immobiliers vont donc être contraints à une « émancipation forcée » [12]. Au même moment, une étude de l'INSEE[13] montre qu'aucun promoteur ne se détache vraiment par le volume de bâtiment construit : seulement 13% ont commencé plus de deux cents logements en 1970. Cette tendance va complètement s'inverser et, en 1990, 10% des promoteurs les plus importants vont réaliser près de 70% du chiffre d'affaires des promoteurs privés. Plusieurs évolutions vont accompagner ce constat. On va voir émerger une diversification des activités du promoteur à partir des années quatre-vingt. Il ne se contente plus de produire du logement mais s'intéresse maintenant aux marchés de l'immobilier de loisir, des résidences universitaires, des résidences avec services et, plus tard, au marché des surfaces industrielles et de bureaux. Face à la demande, notamment, des élus locaux, les promoteurs vont même commencer à produire des bâtiments de logements sociaux, la plupart du temps revendus à des bailleurs sociaux, à partir des années 2000. Les promoteurs ont donc renforcé leur position d'acteur majeur dans la production de logements collectifs mais aussi dans la production d'autres types de bâtiment.

L'émergence de la promotion immobilière, décrite ci-dessus, s'est appuyée sur un contexte politique et économique très variable depuis la fin de la seconde guerre mondiale. Leur totale autonomie, glanée bien malgré eux à la suite de la suppression des investissements publics dans les années soixante-dix, va exposer les promoteurs à la réalité des marchés. L'importance prise aujourd'hui va s'acquérir grâce à deux phénomènes : tout d'abord, le lien très étroit qu'elle entretient avec les politiques publiques en matière de construction, d'urbanisme et de fiscalité, et en parallèle, l'évolution de l'identité de ces entreprises passant de l'idée d'un promoteur-constructeur axé

---

[12] Ibidem, p.74

[13] Institut National de la Statistiques et des Etudes Economiques

construction vers un modèle de filiale de groupe bancaire générant des placements financiers.

Le Métier (?) de Promoteur Immobilier

Une activité dépendante

Du fait d'un accès à la pratique de promoteur immobilier non réglementée, cette activité va être progressivement pratiquée par des professionnels provenant de divers milieux. Christian Topalov propose d'ailleurs, dès 1974, une classification des promoteurs[1] et montre ainsi la diversité des profils. Cette classification est réalisée selon des critères purement économiques ; elle se base prioritairement sur l'analyse des systèmes de financements et sur ce qu'il nomme « les modes d'articulations des fonctions » dans chacune de ces entités. Il propose donc les catégories suivantes :

Les agences-promoteurs : à l'origine, elles fournissent leurs services de commercialisation à des capitaux commerciaux externes et vont donc étendre leurs activités à la construction du patrimoine à commercialiser.

---

[1] *Les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Christian Topalov, Mouton, 1974, p.139/140

Les entrepreneurs-promoteurs : sont des filiales d'entreprises du bâtiments qui cherchent à contrôler les deux aspects de la production immobilière.

Les builders : sont similaires aux entrepreneurs-promoteurs dans le sens où l'activité de construction y est prépondérante mais diverge dans la mesure où les builders contrôlent tous les aspects en une seule unité ; il n'existe pas de filiales propres à chacune des activités.

Les techniciens-promoteurs : sont des organisations de promotion pour lesquelles la fonction d'étude technique est dominante.

Les promoteurs-financiers : sont des filiales de groupes bancaires dotées d'importants capitaux propres dont la fonction de financement est évidemment dominante.

Les filiales bancaires coordinatrices : elles se distinguent des promoteurs-financiers dans le sens où elles ne possèdent pas de capitaux propres mais restent des instruments d'investissement immobilier du groupe dont elles font partie.

Les outsiders coordinateurs : sont des prestataires de service aux capitaux variables et n'exécutant que la fonction de promotion voire de commercialisation.

Malgré leur diversité, ces acteurs ont le point commun d'avoir toujours été présents dans le processus de production de logements. Ainsi, qu'ils soient groupes bancaires - avec les prêts et financements - , groupe de construction - dans l'aspect le plus concret de la production - , ou encore agences immobilières, architectes, investisseurs, tous sont liés de près au processus d'un projet immobilier. Les promoteurs immobiliers sont donc nés d'une extension des champs d'activités des

groupes bancaires[2] mais plus généralement d'entreprises du domaine de la construction et de l'immobilier. Si, durant la fin du siècle dernier et encore aujourd'hui, on observe que les grands promoteurs français – en terme de volume bâti et de chiffre d'affaire – sont quasiment tous historiquement – ou encore – adossés à de grands groupes et que les petits promoteurs ont une duré d'existence limitée, cela s'explique par la naturelle dépendance de leurs activités avec le marché très cyclique de l'immobilier. En effet, ils ont toujours été à la recherche d'activités complémentaires ou « amortisseurs contra-cycliques»[3] afin de stabiliser leur chiffre d'affaire et donc leur pérennité économique. Qui de mieux qu'un groupe bancaire ou qu'un grand groupe de construction pour incarner cet amortisseur ? Comme nous l'expliquions, les activités de ces groupes étant toutes déjà liées à la production de logements et intervenant à des moments distincts du processus, cela leur permet de conserver un équilibre économique et de déplacer leurs efforts dans une de leurs activités. Le marché étant cyclique, ils y trouvent finalement un équilibre pérenne. Aujourd'hui, il existe néanmoins quelques entreprises de promotion immobilière qui ne sont plus dépendantes de ces groupes. Mais leur taille et leur couverture nationale leur permettent d'amortir les variations du marché. C'est en ce sens qu'il est difficile d'imaginer voir émerger de petits promoteurs et de les voir prospérer dans ce contexte. Nonobstant la pluralité des acteurs, Julie Pollard dresse néanmoins un portrait universel du promoteur de nos jours : « une histoire longue [propre ou liée à celle de son groupe fondateur], une taille moyenne dans l'univers des firmes urbaines, un rôle d'interface, des activités tournées essentiellement vers la construction de logements, mais une recherche d'activités permettant de compenser le caractère cyclique de la construction de logements. »[4]

---

[2] *Immobilier et bâtiment en France : 1820-1980 histoire d'une filière*, Michel Lescure, Hatier, Paris, 1983, p.21

[3] *L'Etat, le promoteur et le maire*, Julie Pollard, SciencesPo les presses, 2018, p.32

[4] Ibidem, p.35

Dans l'explication de la dépendance des promoteurs, nous avons dû aborder la question du marché du logement. Comme tout marché, il existe des régulateurs qui influencent grandement ceux-ci. L'un d'entre eux, et peut-être le plus influent, est l'Etat français et ses politiques publiques.

Dès la sortie de la seconde guerre mondiale, la promotion immobilière va être un outil pour les politiques publiques et incarner l'aspect concret des politiques de reconstruction. Cette relation est encore très forte aujourd'hui et l'a été durant tout le XXème siècle. Cependant, ce lien a souvent été occulté dans les analyses économiques et politiques des politiques du logement. Dans la dualité promoteur/bailleur, ce sont les bailleurs sociaux qui incarnaient les interlocuteurs naturels du politique. Quand bien même ces derniers n'aient jamais pu – ni prétendu – répondre à l'ensemble des problématiques de ces visions publiques.

Toujours pendant la période de reconstruction, l'Etat subventionne les deux entités complémentaires dans la production à la fois de logements sociaux et de logements dits libres. Ces subventions prennent notamment la forme de mesures fiscales qui favorisent l'obtention de prêts spécifiques. Dans les années soixante-dix, les subventions publiques vont être supprimées et les avantages qui allaient avec. Ainsi, les promoteurs, dans leur période « d'émancipation forcée»[5] décrite précédemment, vont devoir se tourner vers des banques privées pour financer leur programmes. L'arrivée des banques françaises comme investisseurs des programmes de logements est rendu possible « qu'à partir de 1966, avec la création du marché hypothécaire »[6]. Le lien direct entre les politiques publiques et le marché des promoteurs qu'étaient les subventions n'étant plus, on voit néanmoins persister une interdépendance entre les deux protagonistes. Car, la politique du logement ayant été – et étant – une

[5] Ibidem, p.74

[6] Ibidem, p.72

des seules à rester au cœur des préoccupations générales, l'État va trouver un moyen efficace d'influer sur le marché du neuf et, donc sur celui des promoteurs privés. Il va utiliser le registre fiscal pour contrôler ce marché privé, conscient que ce dernier est incontournable pour une production quantitative de logements. On va donc assister à ce que Patrice Vergriete[7] va nommer une « fiscalisation du logement » - à distinguer de la financiarisation du logement – dont la « dynamique […] consiste à considérer l'investissement locatif avant tout comme un produit fiscal et à déléguer à une intermédiation professionnelle la gestion de l'actif « physique », de sa conception à sa mise en location. » Par ce procédé, on n'achète plus son logement pour y vivre ou y jouir comme résidence secondaire, mais bien comme un investissement financier. On assiste donc à une mutation des pratiques et des logements. Les acheteurs vont donc avoir recours à cette intermédiation professionnelle que décrit Vergriete – qui peut être incarnée par plusieurs acteurs successifs – et se focaliser uniquement sur la dimension d'investissement : seul le gain fiscal et/ou financier devient important, et les acheteurs se détournent de l'objet concret que représente un logement ; certains n'ayant parfois jamais mis les pieds dans leur bien. Ce type d'acheteur correspond aujourd'hui à plus de 50% des acheteurs de logements neufs en France[8].

Cette incitation fiscale à l'investissement locatif va s'accompagner d'un « glissement de la production vers les villes petites et moyennes et le secteur rural, qui a partiellement décalé l'offre de la demande

---

[7] *La Ville fiscalisée. Politique 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 de l'espace, Patrice Vergriete, Université Paris-Est, 2013, p.143

[8] Chiffre arrondi tiré du rapport annuel établi par l'Observatoire de l'Immobilier de la Fédération des Promoteurs immobiliers, édition du 28 février 2019.

[9] *La Ville fiscalisée. Politique 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 de l'espace, Patrice Vergriete, Université Paris-Est, 2013, p.222

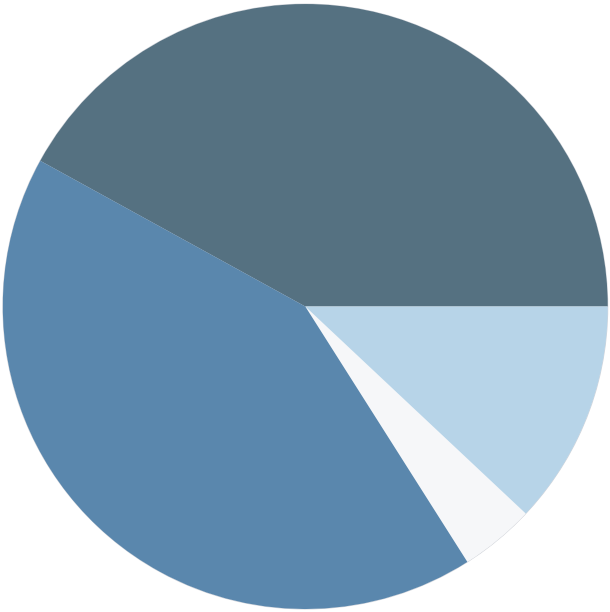
locative»[9]. On assiste donc à un remodelage géographique de l'action de ces promoteurs pour répondre, non plus à une demande d'accession à la propriété pour des acheteurs occupants, mais à la demande du marché locatif ; ce qui a évidemment des impacts sur les sites bâtis et sur le climat économique des programmes. Cela cristallise aussi les rapports conflictuels[10] entre les politiques publiques centralisées, animées par l'outil fiscal, et les politiques publiques locales dont les considérations plus pragmatiques sont souvent en décalage.

Les dispositifs fiscaux que l'on peut observer s'articulent autour de niches fiscales dont les prétentions sont souvent multiples. On constate ainsi l'apparition de TVA à taux réduits, de dispositifs favorisant l'achat de logements neufs ou l'investissement locatif, de défiscalisation liée à la remise en état d'un patrimoine, etc. Les dernières politiques en date sont le dispositif Scellier mis en place en 2008, le dispositif Pinel en 2014 qui ont fait leur preuve pour les investisseurs et les promoteurs, et plus récemment le dispositif Denormandie qui vient compléter ses prédécesseurs. Il ne faut pas omettre de dire que ces dispositifs ont un impact plus large que sur le marché de l'immobilier neuf. Ils sont les outils aussi de politiques économiques plus globales: on connaît l'importance, en France, de l'indicateur que représente la bonne santé du marché du BTP – directement dépendant de celui du marché du logement neuf – qui reflète les tendances à venir en matière de croissance et d'emploi.

---

[10] *« Les politiques du logement »*, Jean-Pierre Levy et Yankel Fijalkow dans Politiques publiques 2, Olivier Borraz et Virginie Guiraudon, Paris, Presses de SciencesPo, 2010

Quelques chiffres sur la production de logements en France:



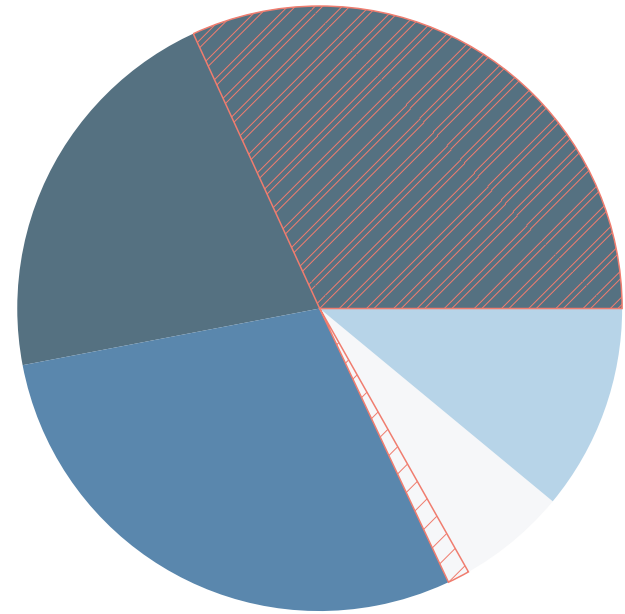
Logements individuels - 15 817 464 m2 - 42%

Logements collectifs - 15 598 332 m2 - 42%

Autre - 4 513 016 m2 - 12%

Logements en résidence (étudiante, EHPAD,etc.) - 1 616 345 m2 - 4%

Surfaces de logements autorisées à la construction, en 2018 - Source: INSEE



Logements collectifs - 241 756 - 53%

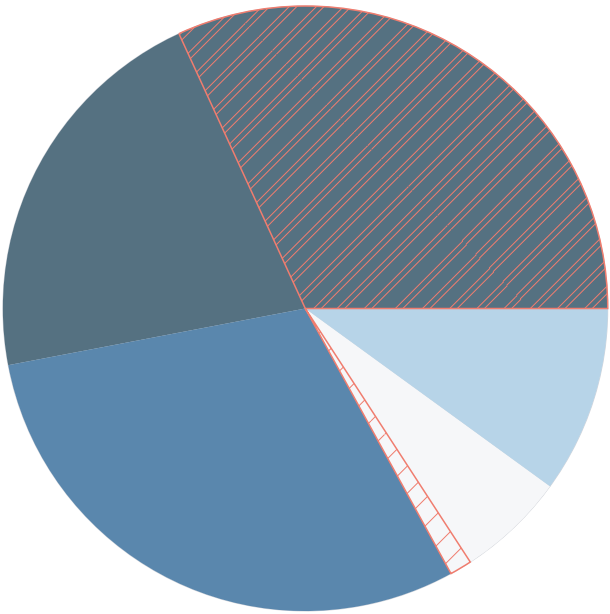
Logements individuels - 130 975 - 29%

Autre - 50 078 - 11%

Logements en résidence - 33 492 - 7%

Part de la promotion immobilière

Nombre de logements autorisés, en 2018 - Source: INSEE
dont part de la promotion immobilière - Source Observatoire de la FPI



Logements collectifs - 223 134 - 53%

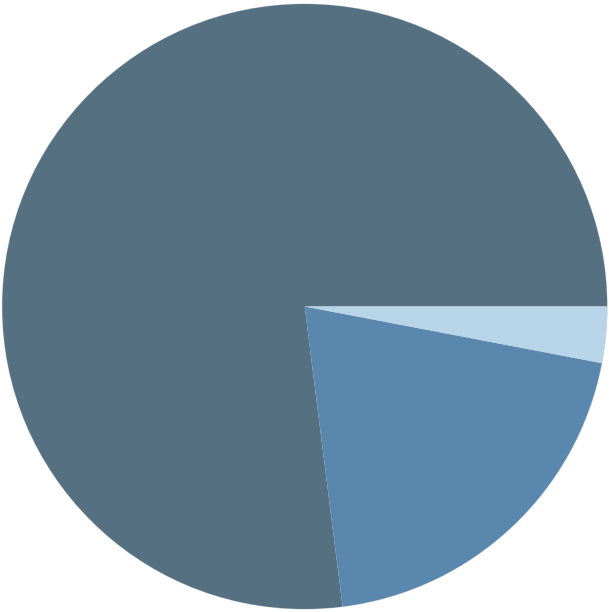
Logements individuels - 123 829 - 30%

Autre - 41 587 - 10%

Logements en résidence - 29 977 - 7%

Part de la promotion immobilière

Nombre de logements commencés, en 2018 - Source: INSEE
dont part de la promotion immobilière - Source Observatoire de la FPI

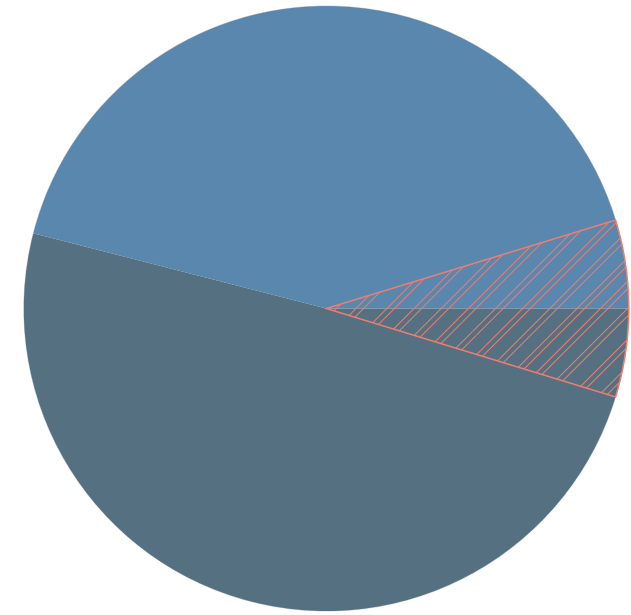


Logements au détail - 115 783 - 77%

Logements en bloc- 29 592 - 19%

Logements en résidence - 5 400 - 4%

Nombre de logements vendus par type, en 2018 - Source: Observatoire de la FPI



Logements pour investissement - 68 565 - 54%

Logements en accession - 59 399 - 46%

Part de commande non honorée - 10% globalement

Réservations brutes au détail par type de client, en 2018 - Source: Observatoire de la FPI

Le processus de production du logement

La promotion immobilière a donc un rôle bien plus large qu'un simple constructeur. Son rôle social permettant au plus grand nombre d'accéder à la propriété lui confère une grande responsabilité. Une responsabilité qui l'amène même à être un des rouages d'un des secteurs les plus importants de l'économie française. En 1860, Martin Nadaud, député de la Creuse et ancien maçon, prononça cette phrase qui devint un adage qui se vérifie encore de nos jours : « Quand le bâtiment va, tout va »[1]. C'est tout un système qui profite de la bonne santé des promoteurs et inversement. Un système composé d'une pluralité d'acteurs qui œuvrent chacun leur tour dans le processus de production des bâtiments et notamment du logement.

Tout projet immobilier commence par la recherche d'un terrain ou foncier qui doit constituer un investissement préalable à tout

---

[1] *Immobilier : le secteur du bâtiment reste un des moteurs les plus puissants de l'économie*, Guillaume de Calignon, Les Echos, 22/06/2016

programme. L'obtention du foncier peut se réaliser par une transaction simple avec un propriétaire, qu'il soit un particulier ou une entreprise, sous la forme d'un contrat de vente classique. Cependant, les acquisitions sont souvent plus complexes. Le genre de programme que projettent les investisseurs immobiliers dépasse généralement les possibilités laissées par les règlements d'urbanisme sur les parcelles en vente. Les acquisitions se réalisent selon les opportunités laissées par les décisions des collectivités publiques notamment suite à la modification d'un PLU, au changement de l'affectation d'une zone ou encore par la préemption ou l'expropriation. Il est d'ailleurs courant de voir les acteurs publics locaux utiliser ces deux derniers procédés afin de constituer une réserve foncière qui pourra être utilisée pour de futurs programmes d'extension ou de densification de la ville. Il existe une véritable relation privilégiée entre promoteurs et instances publiques au sujet des aménagements. En effet, il reste réservé aux agglomérations urbaines importantes de pouvoir financer directement des programmes de logements neufs. Le promoteur apparaît donc comme un acteur fondamental dans l'évolution de la ville pour les décideurs publics. Les échanges et négociations sont courants entre les deux parties et la puissance financière des promoteurs ajoutée au fait qu'ils apparaissent comme incontournables pour des villes de moindre importance conduit souvent à des opérations parfois tronquées. Il existe un outil de plus en plus utilisé dans la programmation de nouveaux aménagements urbains. Il s'agit des ZAC[2]. « La ZAC est une procédure d'initiative publique permettant à la collectivité (directement ou par le biais d'un aménageur) d'acquérir des terrains, de les aménager, et de revendre les terrains équipés à des constructeurs en incorporant dans le prix de vente le coût des équipements publics »[3]. Cette procédure comporte de nombreux avantages pour les acteurs publics et permet de formaliser leurs

---

[2] Zone d'Aménagement Concertée

[3] *Réaliser une ZAC et autres opérations d'aménagement*, Philippe Bassetti – Jean-Yves Martin – Patrice Vivier, éditions Le Moniteur, 3ème édition, 2017, p. 47

objectifs politiques en matière d'habitat, d'équipement ou d'urbanisme. Premier avantage, l'établissement de la ZAC n'est pas conditionné par l'acquisition des terrains sur lesquels elle s'étend. Elle donne la possibilité d'un droit élargi à la préemption et à l'expropriation. Elle permet aussi aux collectivités territoriales, et à l'aménageur le cas échéant, de fixer des objectifs précis en terme de programmation, de réaliser un contrôle architectural de l'ensemble des programmes et aussi de financer les futurs équipements publics par l'intermédiaire de négociations directes entre collectivités et aménageur puis entre ce dernier et les promoteurs. Ces accords, parfois reportés sur le prix du foncier, sont réalisés en remplacement de la taxe d'aménagement qui régule habituellement cette participation financière[4]. Pour les promoteurs, enfin, le cadre de la ZAC n'est pas forcément le plus favorable en terme de rentabilité puisqu'ils restent relativement contraints à son règlement. Par contre, il s'assure aussi des programmes d'une dimension difficilement concevable en dehors de ce cadre et de la visibilité dans des sites souvent à grande dynamique. Pour les architectes, ce cadre est assez favorable à leur expression, surtout quand l'aménageur met en place un suivi architectural des opérations, directement ou par l'intermédiaire d'une agence d'urbanisme ou d'architecture, et peut ainsi devenir un atout de poids dans les négociations avec les maîtres d'ouvrage.

Entre le moment de prospection foncière et l'acquisition du terrain, le promoteur immobilier va réaliser une étude préalable et pré-opérationnelle qui va constituer une sorte d'étude de faisabilité de l'opération. Il conviendra notamment de prendre en considération les réglementations urbaines et le contexte environnemental. Cette étude permet notamment d'établir les premiers gabarits constructibles et avec eux les surfaces potentiellement commercialisables. Elle permet aussi d'identifier les premières caractéristiques techniques des terrains et, avec elles, les potentielles difficultés lors de la réalisation

[4] Ibidem, p. 48

du programme. Par la suite, il convient de réaliser une étude de marché qui doit permettre de déterminer le contexte économique de l'opération. Celui-ci peut-être plus ou moins encadré par les différentes lois, règlements d'urbanisme ou bien règlements de ZAC par exemple. Les premiers bilans financiers prévisionnels ou balances financières peuvent donc voir le jour. Première phase du montage financier et juridique de l'opération, ils doivent intégrer l'ensemble des postes de dépenses et de revenus : coût de fonctionnement interne, coût des différentes études préalables, coût du foncier, coût de construction, honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, cotisations d'assurances, taxes, etc[5]. Conditionnés aux différents éléments précédemment mentionnés, la note de programmation et le cahier des charges peuvent alors être réalisés. Ils serviront de référence et de base contractuelle avec la future maîtrise d'œuvre. Ils indiquent aussi clairement le budget prévisionnel de travaux et avec lui la qualité attendue de l'ouvrage. Selon les promoteurs, ces documents peuvent être d'une précision variable. Cogedim par exemple, fournit des documents précis avec beaucoup d'éléments prédéterminés (Cf. Annexe 1). Lorsque le dossier est établi, les promoteurs réalisent, le plus souvent, une réservation du terrain par une promesse d'achat conditionnée notamment à l'obtention du permis de construire du futur ouvrage. A partir de ce moment, le promoteur sort de son champ de compétence. Il a été l'initiateur d'un projet rentable qui lui a permis de trouver des acheteurs et/ou investisseurs, il doit maintenant s'en remettre à d'autres professionnels pour faire de ce montage un projet concret.

Le promoteur immobilier doit maintenant choisir son équipe de maîtrise d'œuvre. Le choix du verbe est ici important puisque, au contraire des marchés publics, il peut sélectionner son équipe de mandataires comme bon lui semble et notamment son architecte. A

---

[5] *Montage d'une opération immobilière privée*, Christine Merot, éditions Le Moniteur, méthodes, 2015, p. 109 à 198

certaines occasions, les aménageurs peuvent demander la réalisation d'un concours afin de sélectionner le meilleur projet parmi un panel de propositions. A l'issu de ce processus de sélection, le maître d'ouvrage se retrouve avec une équipe composée essentiellement d'un architecte, d'un bureau d'étude structure, d'un bureau d'étude réseaux, d'un bureau de contrôle et d'un économiste. Cette liste n'est pas exhaustive et s'adapte en fonction de la taille et de la complexité du projet. Elle peut aussi évoluer durant toute la période de conception puis d'exécution. Ce processus de conception est partitionné par différentes phases comportant chacune des attentes en matière d'avancement. Les étapes suivantes sont relatives aux projets de logements collectifs neufs. Elles sont synthétisées et définies par Isabelle Chesneau[6] comme suit :

- Esquisse – ESQ (uniquement en cas d'ouvrage neuf – PM) : constitue une première approche spatiale du programme (plan au 1/500), permet de vérifier la faisabilité en regard du programme et du site, la compatibilité avec l'enveloppe financière et les délais de réalisation, et de vérifier la faisabilité au regard des différentes contraintes du programme et du site.

- Avant-projet sommaire (APS) : affine l'esquisse, propose des solutions techniques, précise les volumes intérieurs et extérieurs de l'ouvrage, donne un calendrier de réalisation et de phasage, précise les plans au 1/200 avec certains détails significatifs au 1/100, permet de fixer le coût prévisionnel provisoire des travaux.

- Avant-projet définitif (APD) : affine l'APS, définit les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques, précise les plans au 1/100 avec certains détails significatifs au 1/50, fige le programme définitif, stabilise l'allotissement et le planning et fixe le coût prévisionnel définitif des travaux ainsi que le forfait de

---

[6] Extrait de *Profession Architecte*, Isabelle Chesneau, Eyrolles, 2018, p.230-231

rémunération définitif.

C'est sur la base de l'APD (ou de l'APS) que seront établis les documents nécessaires à l'obtention du permis de construire. Il faut comprendre que l'enchainement de ces phases est très rapide dans le contexte actuel. Ainsi, il n'est pas rare de voir ces trois premières phases et le dépôt du dossier de demande du permis de construire se réaliser en moins d'un semestre. Ces temps restreints peuvent évidemment nuire, par la suite, à la qualité des bâtiments et des logements mais répondent à une logique d'économie. Cela conduit inévitablement à une standardisation des logements et procédés constructifs : moins il y a de temps consacré à la conception, plus la tendance est à la répétition des principes connus.

Le dossier de demande de permis de construire doit être constitué d'un nombre de pièces réglementé et déterminé par les articles R. 431-5 à R431-37 du Code de l'urbanisme et synthétisé au formulaire Cerfa n°13409*06[7]. Son délai d'instruction par les services de la ville, et par tout autre service public concerné, dure légalement 3 mois dans le cadre d'un projet de logement collectif. Cependant, ce délai peut être modifié et majoré « selon les caractéristiques des projets (C. urb., art. R. 423-17 et S.), sa localisation et les règlementations opposables »[8]. A ce temps d'instruction, il convient d'ajouter aussi le temps de recours par les tiers sur la future décision qui est de trois mois. Cependant, cette procédure n'arrête pas le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui peut être invitée à anticiper l'obtention du permis en affinant le projet. On entre alors dans une nouvelle phase de conception :

- Projet (PRO) : définit précisément l'organisation des espaces (plans

---

[7] *Permis de construire et autorisations d'urbanisme*, Virginie Lachaut-Dana, éditions Le Moniteur, 2ème édition, 2019, p. 119

[8] Ibidem p.124

au 1/50 avec détails significatifs allant du 1/20 au 1/2) et des solutions techniques, précise le coût d'investissement et d'exploitation de l'ouvrage, détermine les délais de réalisation. Cet élément de mission comprend toutes les études et plans de conception générale devant être réalisés pour permettre notamment une consultation des entreprises de travaux par corps d'état séparés.[9]

L'ensemble du projet est donc abouti, et les pièces constituants les appels d'offres sont établies. La décision d'obtention du permis de construire va ensuite avoir plusieurs conséquences pour les différents acteurs. D'une part, le promoteur immobilier va pouvoir entamer la commercialisation des logements. Il emploie alors le processus de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement qui, comme son nom l'indique, est un contrat régissant la vente d'un objet immobilier non existant avec comme élément contractuel un plan et une notice. L'idée étant, évidemment, de vendre le maximum de lots avant le début du chantier et cela pour des questions de trésorerie mais aussi comme assurance que le programme a bien été estimé en phase de montage. La VEFA a comme particularité un échelonnement des paiements par les acquéreurs qui s'étend tout au long du chantier avec des achèvements jalons auxquels sont associés des pourcentages du prix de vente. Ceux-ci sont définis à l'article R.* 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. D'autre part, l'obtention du permis de construire annonce le lancement des appels d'offres et avec elle une nouvelle phase pour l'équipe de maîtrise d'œuvre :

- Assistance à la passation des Marchés de Travaux (AMT) : mise au point des dossiers de consultation des entreprises (DCE), analyse des candidatures et des offres des entreprises de travaux, mise au point des marchés, voire négociations.[10]

---

[9] Extrait de *Profession Architecte*, Isabelle Chesneau, Eyrolles, 2018, p.230-231
[10] Ibidem

Au moment du lancement des appels d'offres, un choix conditionnant le déroulé du chantier s'offre au maître d'ouvrage : le choix de faire réaliser les prestations de travaux en lots séparés ou en entreprise générale. Un chantier réalisé en lots séparés implique des responsabilités plus importantes pour l'équipe de maîtrise d'œuvre mais doit apporter plus de garantie au maître d'ouvrage. Selon son choix, l'équipe de maîtrise d'œuvre se verra offrir des prestations qui peuvent différer :

- Visa (VISA) : la mission de base comporte soit les études d'exécution (EXE), soit leur « visa ». Le visa consiste à vérifier les études d'exécution faites par les entreprises de travaux. La délivrance du visa ne dégage pas l'entrepreneur de sa responsabilité. Il est précisé que la mission de synthèse consistant à vérifier la bonne coordination des différents plans établis par les entrepreneurs fait partie de la mission EXE. Lorsque la réalisation des plans de synthèse est confiée à l'entreprise, la maîtrise d'œuvre doit, au titre de sa mission VISA, viser les plans de synthèse. La mission EXE comporte tous les plans d'exécutions et spécifications à l'usage du chantier, les devis quantitatifs détaillés par lot ou corps d'état, le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lot ou corps d'état.
Dans le cas où le maître d'œuvre a la charge de la mission EXE, il établit la synthèse et vérifie la cohérence technique des documents d'études et des plans. Dans le cas où il ne l'a pas, il effectue le VISA des pièces décrites ci-avant.

- Direction à l'exécution des marchés de travaux (DET) : cet élément de mission consiste à s'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux études de conception et d'exécution, aux documents contractuels, à émettre tous les ordres de service (OS) à destination des entreprises, à tenir à jour le registre de chantier, à organiser et diriger les réunions de chantier, à établir des comptes rendus de chantier, à assister le maître d'ouvrage dans la rédaction des avenants et actes modificatifs et dans l'agrément des sous-traitants,

à assister le maître d'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux, à vérifier les projets de décompte des entreprises et établir les états d'acomptes correspondants jusqu'au solde du marché.[11]

Les missions définies ici sont des missions à responsabilité que plusieurs architectes ont tendance à fuir aujourd'hui. De sorte que le projet se retrouve sans son concepteur en phase de chantier… C'est, dans ce cas, un maître d'œuvre d'exécution – lui même pouvant être architecte d'ailleurs – qui va se substituer à lui pour assurer les missions VISA et DET. La mission EXE est très peu souvent confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre. Un schéma d'association fortement répandue consiste à confier la mission VISA à l'architecte et la mission DET à un maître d'œuvre d'exécution. Certains promoteurs tendent d'ailleurs à penser qu'il s'agit là de deux métiers différents[12]*. Dans le cas d'un marché en lot séparé, une autre mission est à prévoir :*

-L'ordonnancement – pilotage et coordination (OPC) : mission consistant à suivre le planning d'intervention des différents corps d'état et l'enchainement des tâches élémentaires (chemin critique), coordonner les entreprises sur le chantier, organiser les réunions de chantier, etc. Il peut intervenir à la fois en phase études et en phase travaux.[13]

Une fois le choix des entreprises terminé et l'équipe de maîtrise d'œuvre ajustée, les différents contrats sont signés entre les parties et le temps du chantier peut alors commencer. C'est à partir de l'ordre de service de début de chantier que les premiers échanges sont réalisés entre les entreprises et la maîtrise d'œuvre sur les études de chantier. Elles correspondent au moment où les premiers plans d'exécutions

---

[11] Ibidem, p232

[12] D'après notre entretien réalisé avec Maxence Cormier (Cf. Annexe 3)

[13] Extrait de *Profession Architecte*, Isabelle Chesneau, Eyrolles, 2018, p.232

sont établis et où ces derniers sont transmis pour validation (VISA) à l'architecte et/ou maître d'œuvre. En conséquence de délais de chantier toujours plus serrés, ce temps d'échanges est la plupart du temps concomitant avec le début d'exécution de l'ouvrage. Cela empêche une meilleure anticipation des différents sujets de mise en œuvre et conduit souvent à des impacts financiers non négligeables à la fois sur les entreprises et sur le maître d'ouvrage. En terme de planning, le promoteur immobilier sera attentif à l'achèvement des ouvrages correspondant aux divers jalons lui permettant de lancer des appels de fonds auprès de ses clients. Ces dates jalons sont intégrées au planning et font l'objet de pénalités en cas de non respect par l'entreprise. Durant le début de chantier, le maître d'ouvrage va pouvoir transmettre des demandes de travaux modificatifs acquéreurs, lesquelles peuvent avoir plus ou moins d'impacts, et qui feront l'objet d'avenants aux marchés des entreprises. Ces demandes sont parfois sources de conflits entre un promoteur qui souhaite soigner ses clients, un architecte qui veut limiter les incidences sur son bâtiment et les entreprises réticentes à modifier des ouvrages déjà mis en œuvre. Elles doivent être encadrées, anticipées et faire l'objet, dans la mesure du possible, d'un pré-chiffrage par les entreprises. Enfin, en approchant de l'achèvement du chantier, une autre mission doit être réalisée par l'architecte et/ou le maître d'œuvre d'exécution :

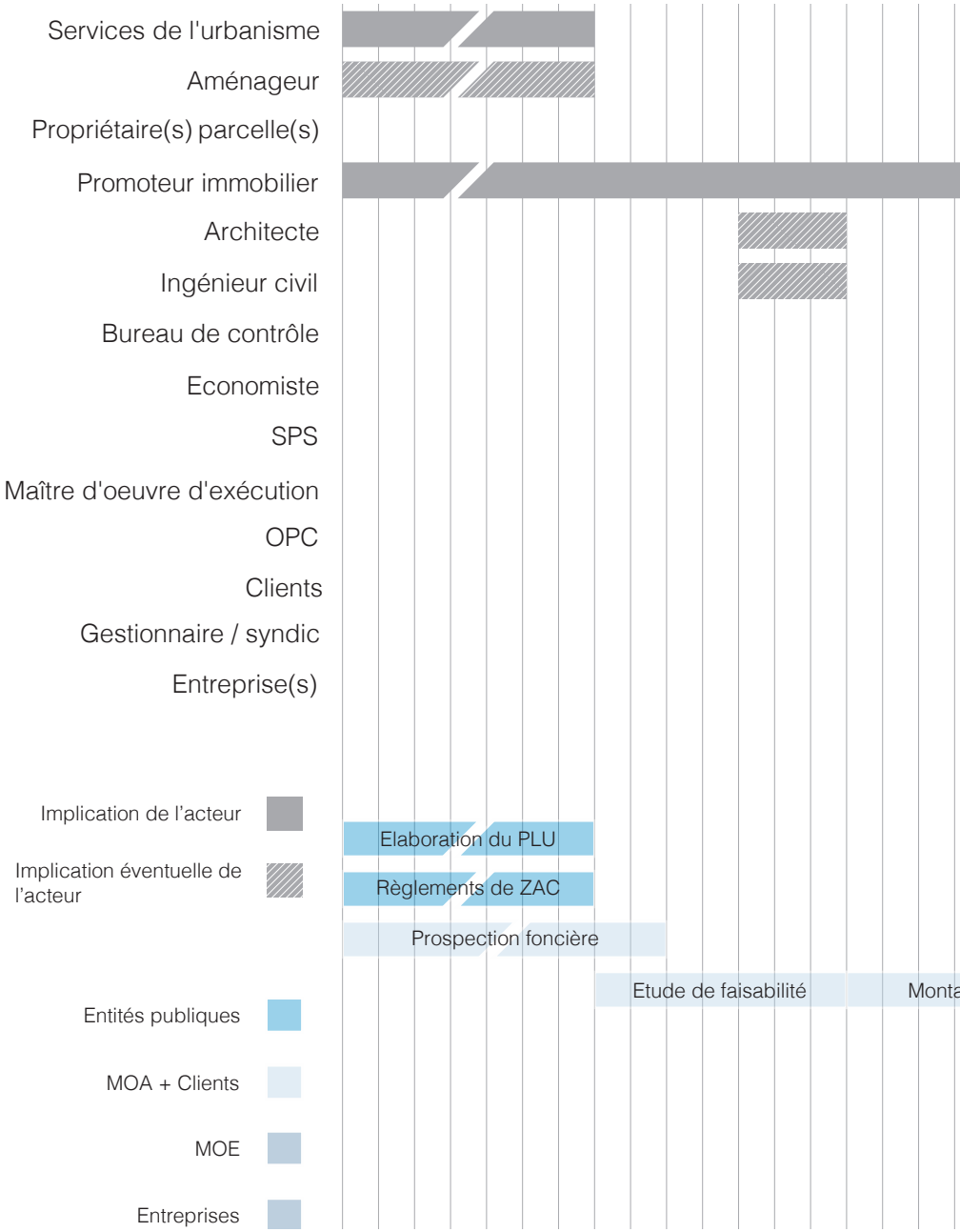
- Assistance aux opérations de réception (AOR) : cette mission est nécessaire et préalable à la mise en service du bâtiment. La maître d'œuvre interviendra jusqu'à la levée des réserves puis, en cas de besoin, pendant la période de garantie de parfait achèvement (minimum 1 an). Cette mission, après récolement des différents plans d'exécution, notes de calcul, notices de fonctionnement, conditions de garantie des fabricants attachés à ces équipements, etc., réalisés par les différents entrepreneurs, permettra de réaliser les dossiers des ouvrages exécutés nécessaires par la suite à l'exploitation du bâtiment. Le Moe remettra également, lors des opérations préalables à la réception (OPR), au maître d'ouvrage le registre de chantier

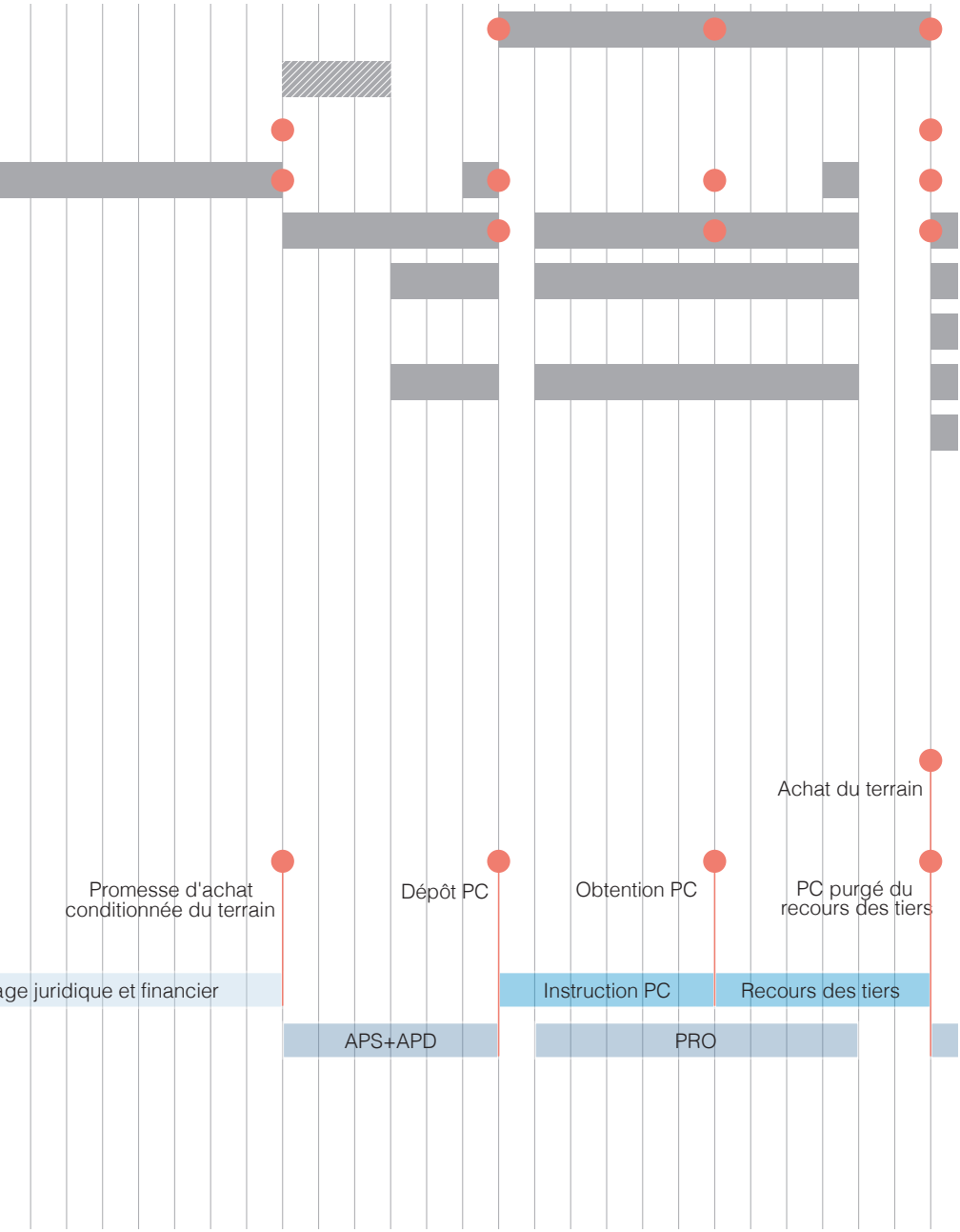
signé des entreprises , lors des OPR.[14]

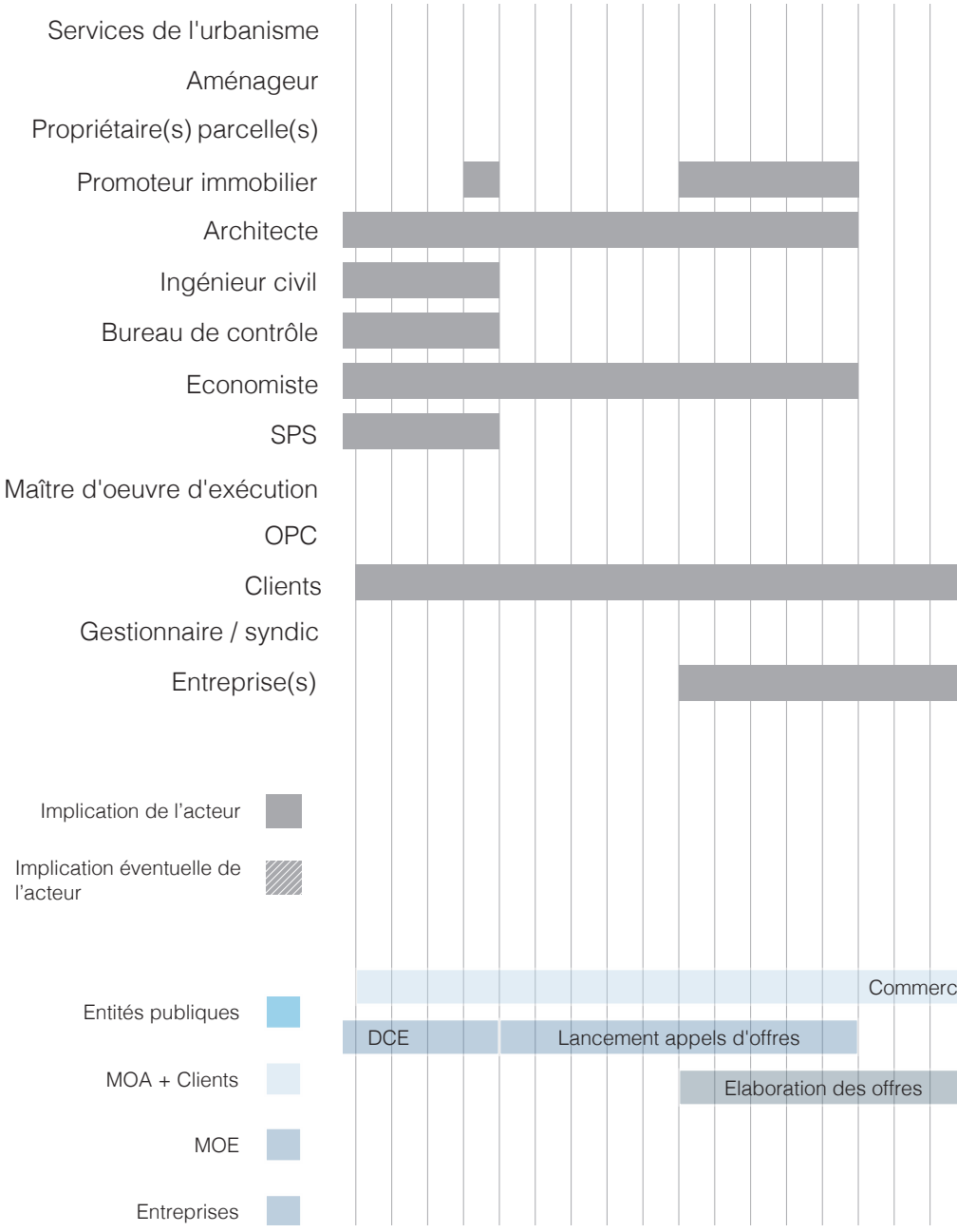
Cette mission consiste donc en un contrôle définitif de bonne exécution de l'ensemble des ouvrages permettant d'assurer la réception du bâtiment par le maître de l'ouvrage. Juridiquement, ce moment confère la responsabilité de l'ouvrage des entreprises vers le maître d'ouvrage excepté tout ce qui concerne les garanties. Le promoteur va, à son tour, réaliser les livraisons des logements à ses acquéreurs et investisseurs et se libérer totalement, ou du moins jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, des responsabilités juridiques liées à l'immeuble. Ainsi, un an après la fin de son exécution, le bâtiment n'est plus sous la responsabilité de son initiateur. Enfin, au fur et à mesure des années, le bâtiment va faire l'objet de travaux d'entretien et de travaux de réparation sous la responsabilité des acquéreurs.

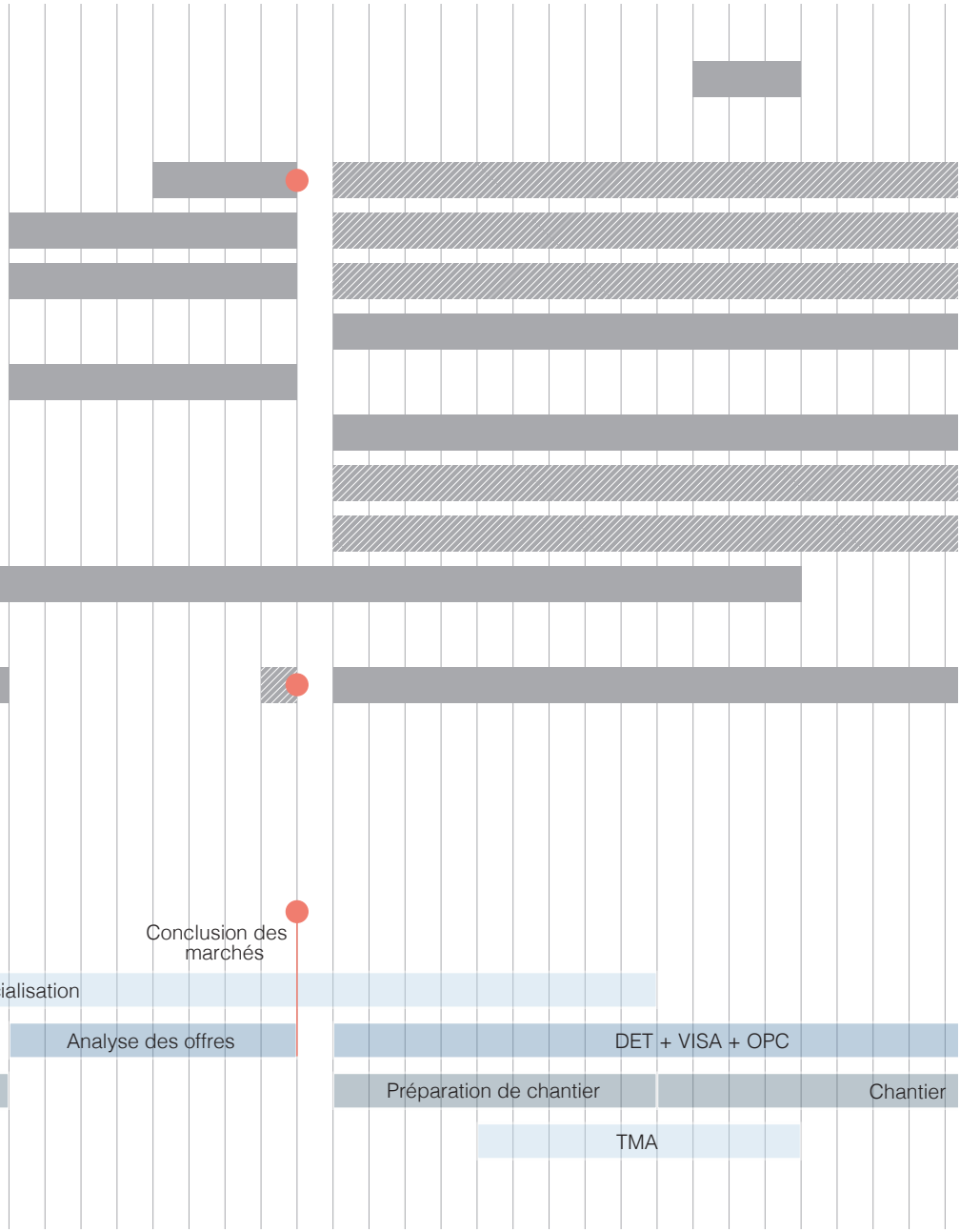
Nous avons donc pu appréhender de manière synthétique le processus de production d'un bâtiment de logement collectif. Nous allons maintenant nous concentrer plus précisément sur des bâtiments qui ont suivi ce processus – où sont en plein dedans – et ainsi pouvoir identifier les impacts de cet échelonnement de phases et d'acteurs sur leur réalisation.

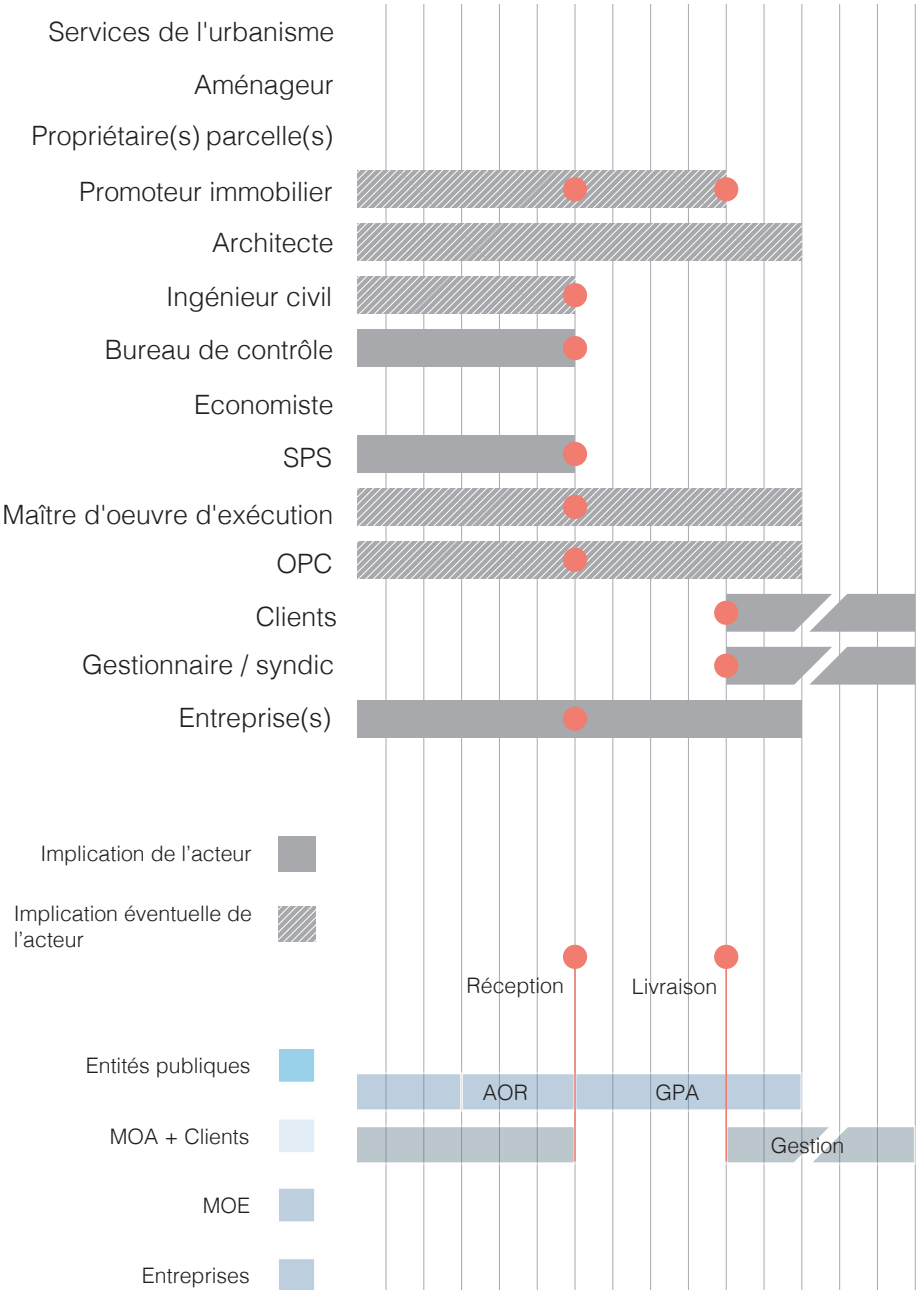
[14] Ibidem


Services de l'urbanisme
Aménageur
Propriétaire(s) parcelle(s)
Promoteur immobilier
Architecte
Ingénieur civil
Bureau de contrôle
Economiste
SPS
Maître d'oeuvre d'exécution
OPC
Clients
Gestionnaire / syndic
Entreprise(s)
Implication de l'acteur
Implication éventuelle de l'acteur
Elaboration du PLU
Règlements de ZAC
Prospection foncière
Etude de faisabilité
Monta
Entités publiques
MOA + Clients
MOE
Entreprises


Achat du terrain
Promesse d'achat conditionnée du terrain
Dépôt PC
Obtention PC
PC purgé du recours des tiers
age juridique et financier
Instruction PC
Recours des tiers
APS+APD
PRO


Services de l'urbanisme
Aménageur
Propriétaire(s) parcelle(s)
Promoteur immobilier
Architecte
Ingénieur civil
Bureau de contrôle
Economiste
SPS
Maître d'oeuvre d'exécution
OPC
Clients
Gestionnaire / syndic
Entreprise(s)
Implication de l'acteur
Implication éventuelle de l'acteur
Entités publiques
MOA + Clients
MOE
Entreprises
Commerc
DCE
Lancement appels d'offres
Elaboration des offres


Conclusion des marchés
ialisation
Analyse des offres
DET + VISA + OPC
Préparation de chantier
Chantier
TMA


Services de l'urbanisme
Aménageur
Propriétaire(s) parcelle(s)
Promoteur immobilier
Architecte
Ingénieur civil
Bureau de contrôle
Economiste
SPS
Maître d'oeuvre d'exécution
OPC
Clients
Gestionnaire / syndic
Entreprise(s)
Implication de l'acteur
Implication éventuelle de l'acteur
Réception
Livraison
Entités publiques
AOR
GPA
MOA + Clients
Gestion
MOE
Entreprises

Une architecture de la promotion?

Analyse de la production d'un promoteur

Nous entamons notre étude en nous plongeant de manière plus immersive dans la production d'un promoteur en particulier. Nous avons choisi de nous concentrer sur la production contemporaine d'ALTAREA COGEDIM. Le choix s'est porté sur cette entreprise pour plusieurs raisons. Tout d'abord, elle est un promoteur historique, dont l'évolution est assez représentative de l'ensemble de ses confrères. Sa production est aussi typique de l'ensemble des promoteurs; on pourra aisément étendre nos constatations et analyses portées sur leur production à celle de la majorité d'entre eux. La diversité – relative – de leurs bâtiments apporte un élément de lecture supplémentaire que l'on n'aurait pas retrouvé chez d'autres de leurs confrères. Enfin, du fait de notre proximité professionnelle avec eux, c'est l'acteur avec lequel il aura été le plus facile d'échanger et d'accéder à des informations.

Altarea Cogedim est un groupe de promotion né en 2007 lors de l'acquisition de Cogedim par Altarea. Altarea est fondée en 1994 et est spécialisée dans la construction, l'extension et le développement

de centres commerciaux en Europe. Elle est une entreprise référence dans ce domaine. De son côté, Cogedim est né en 1963 de la création par Paribas, banque française, de sa filière immobilière. Elle est naturellement orientée vers la construction de logements, d'abord dans la région parisienne, puis plus largement dans ou à proximité des villes sur une bonne partie du territoire français. Aujourd'hui, Altarea Cogedim se targue d'être le seul promoteur en France à opérer sur les trois pôles d'activités principaux de l'immobilier : logement, commerce et bureau.

Il s'agit donc, maintenant, de choisir certains programmes immobiliers qui vont nous permettre d'analyser précisément le produit d'un processus de conception d'un promoteur. Afin de décrire au mieux la production contemporaine et au regard de la disponibilité des informations concernant les bâtiments, nous nous concentrerons sur des programmes immobiliers dont les logements étaient – au moins pour certains – encore en vente au 1er novembre 2019. Nous reviendrons plus tard sur la question de la communication des projets mais il est important de souligner ici que les informations les plus précises qu'il nous était possible d'obtenir concernaient justement les programmes encore en vente. Parmi les quelques 180 programmes disponibles début novembre, nous pouvons d'ores et déjà observer que près de 90% de la production se fait dans un contexte urbain ou suburbain. Cela s'explique évidemment par le fait que la demande en logements y est plus forte. Cela s'explique aussi par la rentabilité potentielle de ces contextes vis à vis de contextes plus ruraux, coupés des aires d'activité et des services. Les promoteurs sont les outils de densification des villes et les créateurs des nouveaux quartiers en zone suburbaine. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que ces acteurs choisissent parmi les opportunités – laissées par de nouveaux PLU, des propriétaires vendeurs, etc. – pour réaliser des programmes attractifs et rentables. En ce qui concerne les densités observées, il est difficile d'en tirer des enseignements. On le sait, aucun promoteur – et très peu de maîtres d'ouvrage de manière générale – construisent

en dessous des gabarits autorisés par les documents d'urbanisme. Le seul choix qu'ils font est donc indirect et consiste à dire : « on choisit de construire avec une surface utile maximum ». Les contextes réglementaires peuvent véritablement variés selon les communes. Il conviendrait donc, pour aller plus loin dans l'analyse d'un contexte, de s'intéresser au cas par cas à certains bâtiments. Nous en avons donc choisi trois qui incarnaient pour nous l'image d'une production globale des promoteurs en France et qui seront donc nos trois cas d'étude dans la suite de notre propos.

Arrêtons nous dans un premier temps sur la communication mise en place par Cogedim pour ses programmes immobiliers. Comme préalablement expliqué, nous pouvons constater que les ressources disponibles – notamment en ligne – sur les bâtiments produits par cette entreprise n'étaient aisément disponibles que lorsqu'elles concernaient les bâtiments actuellement en vente. Ainsi, le promoteur propose une plateforme de recherche[1] de ses programmes actuellement à la vente avec une certaine homogénéité des supports de communication. L'image de rendu est la première référence graphique donnée au visiteur; elle est située en haut de la page de présentation de chacun des projets. Elle est toujours exprimée sous la forme d'un rendu réaliste et mettant en scène le bâtiment le plus souvent écarté de son contexte de proximité. On peut imaginer qu'il est plus vendeur d'isoler l'objet de la vente d'un contexte qui peut parfois s'avérer mois attractif. En fonction des programmes, les futurs acquéreurs – car c'est avant tout pour eux qu'est destiné ce site – peuvent apprécier d'autres types de supports graphiques de présentation : parfois une vidéo du programme et de son contexte, une maquette 3D interactive ou encore d'autres images de rendu du projet. Il est intéressant de noter que ces supports, aussi, tendent à masquer le contexte ou à le sublimer. S'il est intéressant de le souligner, cela n'est cependant pas étonnant dans la mesure où nous pouvons considérer que réside ici la

[1] https://www.cogedim.com

réelle fonction de la communication. Ces différents moyens ont pour but de projeter les potentiels acquéreurs, pour la majorité d'entre eux novices en matière d'architecture ou d'immobilier, dans les espaces de leur futur logement. Ainsi, la maquette 3D permet de visualiser notamment les appartements meublés, parfois les parties communes avec l'idée d'adapter l'image à sa cible. On peut parfois estimer que ces adaptations peuvent être trompeuses. En tant que professionnels du bâtiment, nous connaissons les moyens employables pour agrandir des espaces ou valoriser des finitions mais le grand public ne possède pas forcément cet œil averti.

Dans un deuxième temps, alors que l'on se dirige plus bas sur la page internet, vers les informations liées aux logements encore en vente, il est déjà possible de voir quels types de logements sont projetés dans le programme, leur prix de base mais aussi des indications sur les caractéristiques fiscales ou les avantages commerciaux à l'achat d'un tel appartement (zone Pinel[2], prêt à taux zéro, divers frais liés à la vente offerts, etc.). Ces informations sont significatives du profil des futurs acquéreurs et de la culture française tel que nous l'expliquions en préambule : principalement des investisseurs et des primo-accédants aux revenus parfois modestes. Enfin, on peut apercevoir une liste de logements en vente, classés par type, pour lesquels sont consultables à la fois une brochure de présentation (cf. Annexe 2) du projet et un plan de vente. Ce plan de vente repose, au même titre que les autres supports, sur des principes graphiques et de conceptions identiques quelque soit le programme. Il existe une vraie volonté de la part de Cogedim d'homogénéiser ses visuels afin d'apparaître comme une marque cohérente. Cette homogénéisation induit aussi une forme d'universalisation de l'habitat qui ne rend pas forcément service à la mise en valeur du caractère et des qualités propres à chaque programme. De plus, il est très révélateur de découvrir les éléments constituants les brochures de présentation. En effet, les rédacteurs n'hésitent pas à y faire figurer des éléments

[2] Dispositif fiscal

éloignés du simple projet immobilier. Outre des images telle que décrites précédemment, on y trouve aussi des photographies de familles rayonnantes qui doivent véhiculer une certaine idée de l'habiter, une description de la ville majeure de l'agglomération – qui se situe parfois à plusieurs dizaines de kilomètres –, quelques citations qui portent un imaginaire positif du projet, une description de certaines prestations relevant d'un caractère sécuritaire ou d'une plus-value par rapport aux attentes standards – ce qui reste à vérifier –, un chapitre sur les certifications et l'aspect environnemental et, parfois, un petit mot de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Quant au nom de l'architecte, il apparaît très peu dans l'ensemble de ces supports. D'ailleurs lorsqu'on discute avec Maxence Cormier, directeur de la promotion chez Cogedim Nantes, il le dit lui-même, « mettre le nom de l'architecte ça ne fait pas vendre »[3]. Cela incarne ce que l'on pourrait nommer comme étant une « invisibilisation » de l'architecte et de l'équipe de conception dans ces programmes immobiliers. Celle-ci étant fortement liée à la déresponsabilisation de ces intervenants ; à voir si elle en est, d'ailleurs, plutôt la cause ou la conséquence. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce constat critique qui semble défavorable aux bâtiments projetés puis construits.

Nous venons d'aborder la question de la communication des programmes immobiliers chez Cogedim et, bien que cette analyse soit succincte, elle nous permet d'identifier la raison d'être de ces moyens de communication. A chacune des descriptions des supports employés, nous répondions par un argument lié à la perception par les potentiels acquéreurs de leur futur bien. Il est donc assez clair que cette communication sert l'objectif premier des promoteurs immobiliers : vendre. Vendre, certes, du logement avec toute la complexité qui en découle, mais avant tout vendre pour générer un profit. Ainsi, nous pouvons établir un schéma de pensée permettant de qualifier les

[3] Phrase tirée de l'entretien réalisé par nos soins avec Maxence Cormier, directeur de la promotion chez Cogedim Nantes. (Cf. Annexe 3)

enjeux liés à cette activité. Au centre il y a, comme nous venons de le dire, la vente. Nous décrivons ensuite trois principes directement nécessaire à l'objectif primaire : communiquer – comme nous venons de l'aborder –, rentabiliser et rationaliser. Rentabiliser car, comme l'explique Christian Topalov[4], les promoteurs commercialisent une marchandise logement issue de la transformation d'un capital immobilier et avant tout d'un capital foncier. Il s'agit donc, à chaque étape du processus, de rentabiliser les investissements réalisés. Enfin, nous parlons de rationalisation pour définir toute la recherche d'une économie[5] de moyens que ce soit dans une démarche de simplification du bâtiment ou dans la limitation du temps – à rémunérer – dans sa conception. Il n'est pas question, ici, d'un regard critique sur l'objectif de ces promoteurs ou sur les moyens utilisés mais bien de tenter de retranscrire le vocabulaire et le schéma de pensée tirés des différents échanges avec les personnes exerçant dans ce domaine et notamment de l'entretien réalisé avec M. Cormier.

[4] Cf. page 14

[5] Dans le sens d'une régulation, organisation visant à une diminution des dépenses, à une adaptation parfaite au but visé. Tiré du dictionnaire en ligne Larousse.

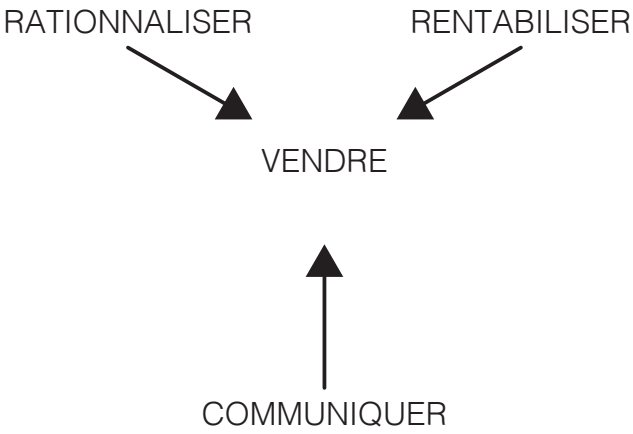


Schéma de pensée du promoteur

Une architecture de la promotion?

Analyse architecturale

Nous venons d'aborder la question du schéma de pensée du promoteur immobilier et plus particulièrement de celui de Cogedim. Mais, quel serait le schéma de pensée d'un architecte lorsqu'il s'agit de produire du logement collectif ? L'architecte, dans sa démarche de conception, doit répondre à la problématique de l'habiter. Ce terme est assez large mais synthétise, pour nous, l'ensemble des objectifs liés au projet d'architecture. Nous établissons ensuite trois objectifs secondaires – en ce sens qu'ils sont au service de l'objectif central : intégrer, spatialiser et construire. Intégrer car tout bâtiment est intimement lié à son contexte et à son orientation, eux-mêmes définissant une morphologie, des accès et des vues notamment. Cela passe aussi par une cohérence visuelle avec l'environnement à proximité. Ensuite, spatialiser. Car c'est peut être là le rôle le plus connu de l'architecte. Dimensionner et mettre en volume les activités de la vie quotidienne. Enfin, construire. Cela constitue le résultat de la démarche mais un résultat qui demande aussi des efforts de conception en terme de structure, de phasages ou de choix de matériaux. Le changement de vocabulaire par rapport au schéma de pensée du promoteur est

révélateur. C'est donc par cette nouvelle approche que nous allons analyser certains bâtiments d'Altarea Cogedim. Il s'agira d'une analyse par critères, correspondant à ceux du schéma de pensée établi qui doit nous permettre d'apporter un regard architectural à ces (futurs) ouvrages.

Nous avons donc choisi trois projets de logements collectifs en cours de réalisation par Cogedim. Ils sont situés à Saint-André-la-roche, dans l'agglomération niçoise, à Annemasse, dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, et à Rueil-Malmaison dans la banlieue parisienne. Ces trois programmes possèdent néanmoins un contexte assez différents et des réponses variées à l'environnement urbain. Le principe de l'analyse réside en son caractère factuel. Il ne s'agit pas ici de faire le procès de la promotion immobilière mais bien d'identifier les éléments qui interrogent au regard de nos critères et d'en identifier les causes qui, nous le verrons, sont le plus souvent diverses et dépendantes de plusieurs acteurs.

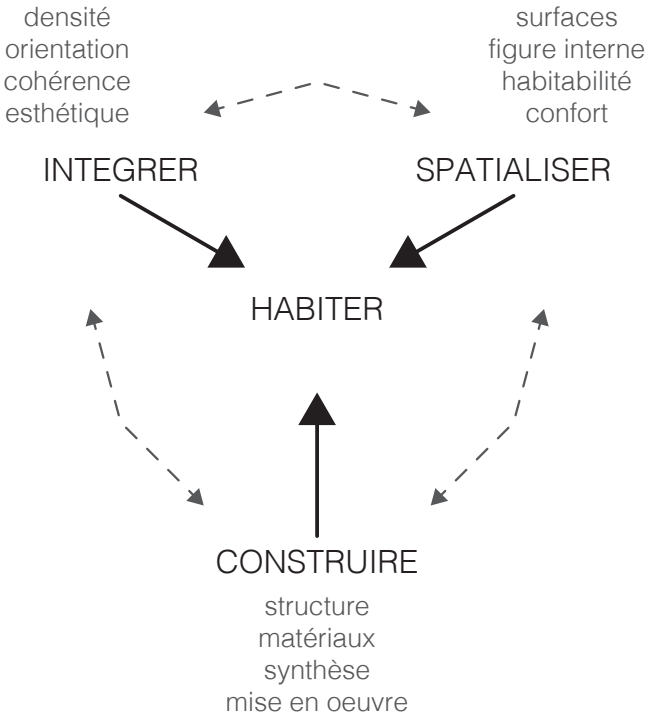


Schéma de pensée de l'architecte

1 SIMPLICITY

Illustration Cogedim issue de la brochure de présentation du programme

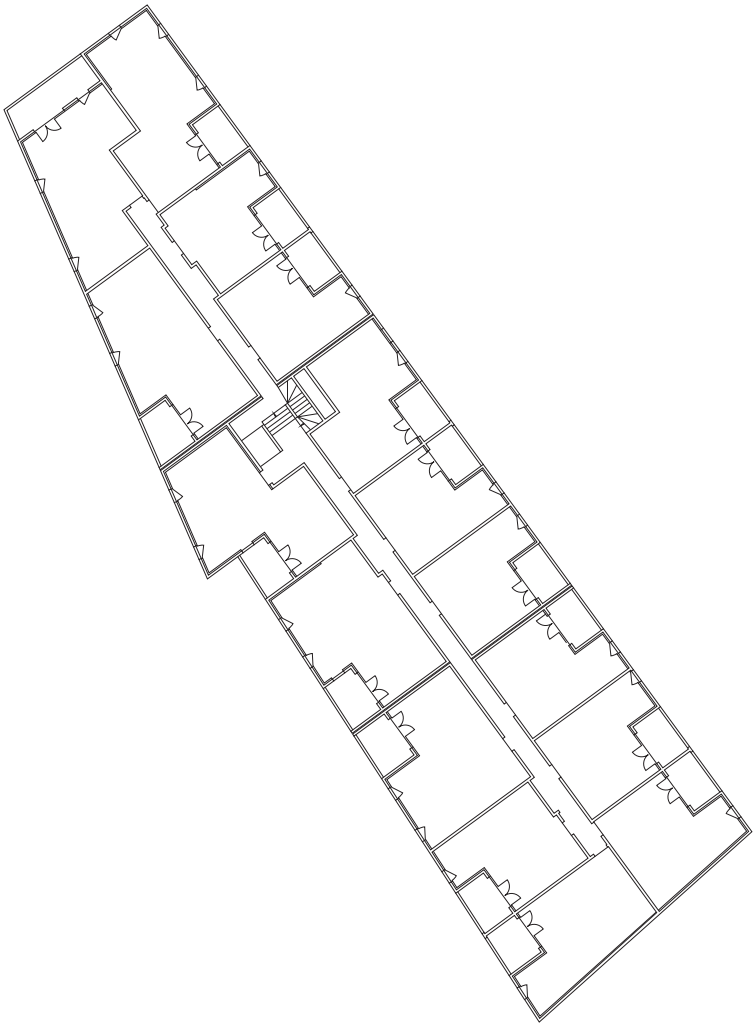
Maître d'ouvrage:	Cogedim
Architecte:	Non précisé
Adresse:	127, chemin du souvenir français 06 730 Saint-André-la-Roche
Date de livraison:	1T 2020
Surface brute de plancher:	3450 m² *
Contexte:	Suburbain
PLU:	Zone UB
Niveaux:	Rez-de-chaussée + 2 niveaux
Répartition typologique:	55% T2 / 45% T3 *

* Les informations données ici sont estimées selon les éléments graphiques à disposition; elles comportent donc une marge d'erreur.

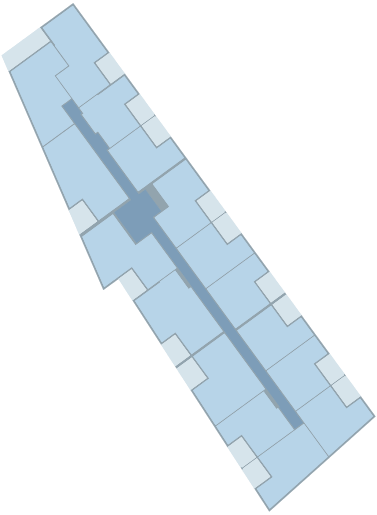
orthophoto - 1 / 10 000

ZONE Ne
ZONE UBf
POLYGONE N°8
ZONE Na
9m
CHEMIN DU SOUVENIR FRANCAIS
ZONE UBj
ZONE UAe

PLU - 1 / 2000



plan type - 1 / 500



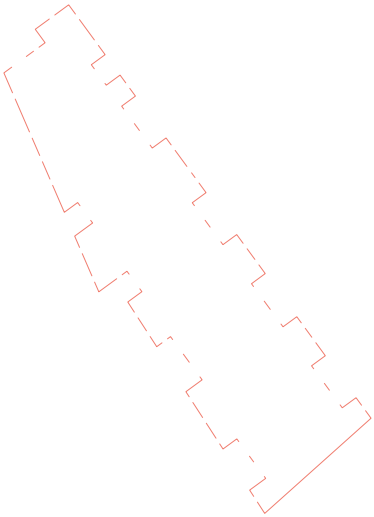
surface brute de logements - 81%

surface de construction - 11%

surface de circulation - 8%

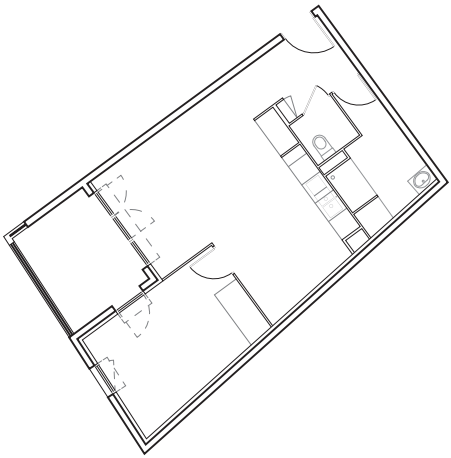
surface brute de balcon - 14% de la surface brute de logements

surfaces plan type - 1 / 1 000



plein en façade, soit 27% d'ouverture

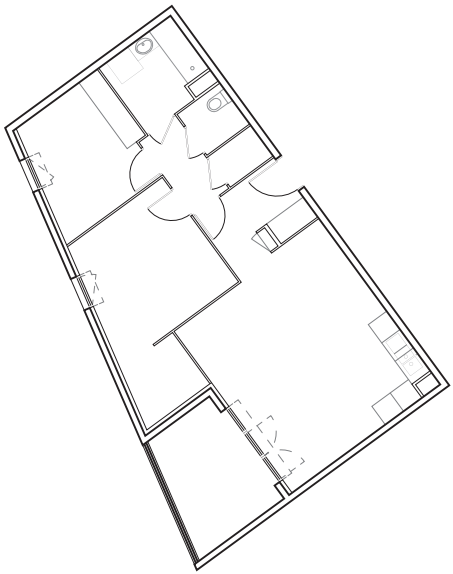
plein plan type - 1 / 1 000



La nomenclature et les surfaces sont tirées des plans de vente:

séjour	28,91 m^2
chambre 1	12,49 m^2
salle de bains	6,10 m^2
wc	1,78 m^2
total habitable	49,28 m^2
loggia	7,15 m^2
total	56,43 m^2

plan typologie T2 - 1 / 200



La nomenclature et les surfaces sont tirées des plans de vente:

séjour	30.77 m^2
chambre 1	15.15 m^2
chambre 2	9,57 m^2
salle de bains	4,72 m^2
wc	1,87 m^2
rangement	1,40 m^2
dégagement	2,86 m^2
total habitable	66,34 m^2
loggia	8,03 m^2
total	74,38 m^2

plan typologie T3 - 1 / 200

Situé à Saint-André-la-Roche, au nord de l'agglomération niçoise, le programme de logements « Simplicity » se développe en limite nord du centre de la ville. Il prend place sur une parcelle allongée suivant un axe routier secondaire parallèlement à une colline, à pentes importantes, située de l'autre côté de la parcelle. Cette dernière prend l'aspect d'un mur végétal dans un alignement sud-est/nord-ouest – visible en arrière fond de l'image d'illustration. Outre cet élément naturel, le contexte à proximité est composé d'un ensemble bâti formant une résidence[1], situé de l'autre côté de la route et en face de la parcelle, qui est le premier élément de vis à vis de la parcelle. Le deuxième étant le cimetière, entouré d'un muret vieilli en béton, qui s'étend plus à l'ouest au bout de la voie.
Le PLU de Saint-André-de-la-Roche – qui fait partie du PLU général de l'agglomération niçoise – décrit assez précisément l'implantation future du bâtiment en établissant un polygone[2]. A ce polygone s'ajoute les règles communes à la zone UBj dans la quelle se trouve la parcelle dont certaines sont détaillées ci-après.

Dans le règlement de la zone UBj[3] :

2.1.2 Hauteur des constructions
- Dans les polygones n°8, la hauteur maximale des constructions à

---

[1] Selon le dictionnaire Larousse : « Groupe d'habitations d'un certain confort ». Terme très régulièrement employé en France pour désigner des ensembles de bâtiments à vocation de logements ; tellement employé que la notion de confort y perd aujourd'hui tout son sens. Ce terme implique aussi un caractère commun voire communautaire qui n'existe souvent pas. On pourrait, d'ailleurs, aisément avancer que c'est probablement parce que les qualités qui doivent y être liées n'existent pas dans les programmes qu'il est employé à outrance.

[2] Le terme polygone est employé dans les PLU pour décrire l'emprise et/ou la volumétrie d'un futur bâtiment. Il est souvent contraint à des règles spéciales qui dérogent parfois à celles relatives à la zone dans lequel il prend place.

[3] Tiré du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, 4. Règlement, Les dispositions particulières aux zones UA à UD, Tome 1.

l'égout est fixée à 9m.

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques:

- Les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,2m,

- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1m,

- Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5m,

- […]

2.2.1 Dispositions générales et volumétrie

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier

communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.
Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) Ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Dans le cahier des prescriptions architecturales propre à Saint-André-de-la-Roche[4] *:*

Volumétrie :
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles. Elles ne doivent pas nuire aux vues depuis l'extérieur vers le site et depuis le site vers l'extérieur.
Les constructions et voies privées doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles et la construction des piscines ne doit pas entraîner de terrassements excessifs. […]

Toitures :
[…] Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou romanes de tons rouges nuancés ou vieillies.

Considérant l'ensemble de ces règles, on remarque que le bâtiment projeté est le fruit des mesures anticipées par les autorités publiques: bâtiment sur l'emprise du polygone, avec une hauteur à l'égout de 9m et surmonté d'une toiture en pente, elle-même induite par l'emploi de la tuile.
La morphologie du bâtiment, en barre, ainsi que sa hauteur sont logiques compte-tenu du contexte topographique attenant à la

[4] Tiré du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, 4. Règlement, Le cahier des prescriptions architecturales.

parcelle et des bâtiments existants de faibles hauteurs. Cependant, son orientation n'est pas très avantageuse puisque la façade donnant sud-ouest est fortement ombragée par la présence de la colline possédant une forte topographie et la façade sur rue, qui a le plus grand dégagement visuel, est orienté nord-est. On devrait donc s'attendre à la mise en place d'un dispositif architectural afin de compenser ces caractéristiques naturelles mais, au premier abord, il ne semble pas qu'il y ait un traitement particulier en façade. Les façades sont traitées selon un volume creusé pour laisser place à des loggias. La colorimétrie y est variable : une teinte jaune claire pour la façade extérieure et ses retours orthogonaux vers les loggias, une teinte orangée en façade secondaire en fond de loggia, une teinte blanche pour les nez de dalles et de voiles en séparation des loggias et, enfin, une teinte plus brune en façade extérieure sur la bande verticale de la porte d'entrée. Il est facile de déceler les décisions liées à l'emploi de cette variété de teinte : volonté de marquer le lieu d'entrée ou encore de créer une profondeur au niveau des loggias. Cependant, il est tout aussi évident que ces dispositifs artificiels donnent lieu à une hétérogénéité du bâtiment de sorte qu'ils contribuent à une vision auto-centrée du programme sur lui-même. En effet, le cadrage de l'image en est la meilleure illustration puisqu'on omet le contexte environnant pour ne représenter que le bâtiment. C'est à dire que là où le projet devrait être une entité spécifique du contexte, il devient en réalité un objet de spécificités, incarnées par des éléments de construction pluriels. Il faut aussi ajouter que les effets recherchés peuvent être naturellement trouvés, d'une part, par le caractère intrinsèque de la loggia qui est nécessairement un espace doté d'une profondeur et, d'autre part, par la mise en œuvre d'un escalier au niveau de la porte d'entrée qui constitue un dispositif architectural suffisamment fort pour la marquer.

Si l'on s'intéresse maintenant à la figure spatiale interne du bâtiment, on observe que l'ensemble des logements sont mono-orientés – hormis les deux logements au nord – et qu'ils sont desservis par une

circulation horizontale prenant la forme d'un couloir accessible par un unique ensemble cage d'escalier/ascenseur positionné vers le centre du bâtiment, en prolongement de la porte d'entrée extérieure. Cette disposition ne favorise pas une compensation des mauvaises orientations du bâtiment ; chaque logement est ainsi directement impacté soit par l'ombre projeté de l'élément naturel au sud-ouest ou alors par sa façade principale au nord-est. Il faut aussi dire que la largeur déterminée par le polygone ne permet pas, de manière évidente, de proposer un maximum de logements traversants ; ce qui apporterait une qualité supplémentaire au regard du contexte de la parcelle. Il est intéressant de noter que chaque appartement possède une loggia de dimension identique, qu'il donne en façade sud-ouest ou nord-est. Malgré la qualité évidente de ces espaces extérieurs donnés aux logements – en moyenne 11% de surface supplémentaire par logement –, il faut aussi noter que le fait que ces loggias ne soient vitrées que sur une face et que la séparation entre elles soient murée ne permet pas de garantir un apport intéressant de lumière à l'intérieur des séjours et notamment au regard des déficits de luminosité dus à l'orientation et préalablement expliqués. De manière générale, avec un taux d'ouverture de 27%, en tenant compte du caractère mono-orienté des logements, on comprend bien que la lumière naturelle n'est pas suffisante. En ce qui concerne l'espace de circulation, la mise en œuvre d'une telle figure répond aussi à la limitation des cages verticales qui représentent un coût important dans la construction. On estime à un peu plus de 8% la part de surface de circulation dans un étage courant. Sachant que cette surface n'est dédiée qu'à une circulation et n'apporte en aucun cas des espaces partagés ou des espaces de dégagement, elle reste plutôt importante.

Lorsqu'on s'intéresse plus précisément aux typologies de logements présents, plusieurs éléments sont marquants. D'abord, nous insistons sur la faible proportion d'ouvertures dans le séjour mais de manière plus extrême encore dans les chambres qui ne possèdent, pour la plupart, qu'une fenêtre à un vantail de moins d'un mètre. On observe

aussi que la cuisine se situe toujours en deuxième jour, autant dire dans ce cas sans lumière naturelle. Parfois intégrée de manière cohérente comme dans l'exemple du T2 ; on peut la trouver aussi complètement coincée dans un angle dans l'exemple du T3. Dans ce logement où elle pourrait posséder un caractère supplémentaire et être utilisée comme articulation d'un séjour assez généreux, elle n'est qu'un agglutinement de meubles dans un coin. La qualité du T2 réside en sa continuité entre l'espace d'entrée plutôt généreux et le séjour. Dans ce dernier, on peut néanmoins questionner la position de la porte d'entrée de la chambre qui donne sur ce qui devrait être la partie salle à manger du séjour et représente une surface à meubler importante. On aurait pu imaginer un accès par le retour de cloison donnant orthogonalement sur la paroi vitrée de la loggia. Dans le T3, on voit que la séquence d'enchaînement entrée/ séjour est complètement différente et ce qui était une qualité dans le logement précédent n'est pas repris ici. On se retrouve donc avec une entrée, certes séparée, mais minuscule et sans qualité ; une forme d'espace perdu finalement. Si on ajoute à ça le dégagement permettant d'accéder aux chambres et pièces d'eau lui aussi de taille minimale et séparée de l'entrée par une porte, on se retrouve avec une bonne partie des surfaces sans qualités et sans possibilités d'aménagement. Un élément positif réside dans l'intégration d'un espace annexe attenant à la chambre principale et probablement à vocation de dressing. Cependant, sa fonction projetée a dû contraindre les architectes à ne pas réaliser d'ouverture vers la loggia… Cela tue complètement toute possibilité de flexibilité avec cet espace qui aurait pu être donné aussi comme surface supplémentaire au séjour ou utilisé comme une pièce à part entière. Il faut noter que certaines observations sont probablement issues du cahier des charges donné par le promoteur car, notamment chez Cogedim, les maîtres d'ouvrages sont assez précis dans les consignes données dans la réalisation des logements et parfois, comme ici, à l'encontre de l'habitabilité des ces derniers.

En terme de structure, le bâtiment est conçu en béton armé sur un

système de voiles porteurs en façade, d'au moins un voile béton sur la longueur de la circulation et de voiles de refend perpendiculaires à la façade. Ce genre de dispositif structurel n'est pas forcément favorable à une future adaptabilité du bâtiment, les espaces étant fortement définis. De plus, on peut voir sur le plan type que le découpage des différents logements ou la disposition variable des ouvertures ne répond à aucune logique systémique. Le principe, semble-t-il, a été d'intégrer le maximum de T2 en façade sur rue. Or, à l'heure actuelle, la question de la flexibilité et de l'adaptabilité des logements doit être de plus en plus prise en considération et celle-ci passe, souvent, par une réflexion d'association de deux typologies différentes entre elles. Ici, on peut constater l'absence totale de réflexion à ce sujet. En terme d'isolation, on remarque qu'elle est mise en œuvre à l'intérieur du bâtiment. Ce procédé est généralement utilisé lorsqu'il s'agit de façade en béton brut de décoffrage ou dans le cas de formes complexes. Or, on ne comprend pas vraiment les raisons d'une telle mise en œuvre dans ce cas-ci d'autant que ce type de pose induit généralement des coûts plus importants à cause de l'intégration de rupteurs thermiques en dalle. Outre leur coût supplémentaire, ces derniers impliquent aussi une certaine complexité de mise en œuvre et une conception différente des ossatures en plancher. Dans un autre registre, nous avons beaucoup parlé de lumière naturelle et peu de l'élément constructif qui la transmet. Les menuiseries extérieures sur loggia sont prévues entièrement vitrées et toute hauteur avec un système de deux ouvrants à la française et d'un élément fixe. Par contre, les menuiseries donnant en façade extérieure, elles-aussi pratiquement toute hauteur, sont constituées d'un simple vantail avec une allège inférieure. Les moitiés hautes seulement des fenêtres peuvent donc être ouvertes pour assurer une ventilation naturelle. L'emploi d'une allège vitrée permet de s'affranchir d'un garde-corps, si celle-ci fait plus d'un mètre de haut, et constitue donc une économie non négligeable. Elle constitue aussi une perte de confort importante pour les futurs acquéreurs. Enfin, l'emploi d'un crépi ou enduit coloré en façade, matériaux qui peuvent s'avérer peu pérennes mais très

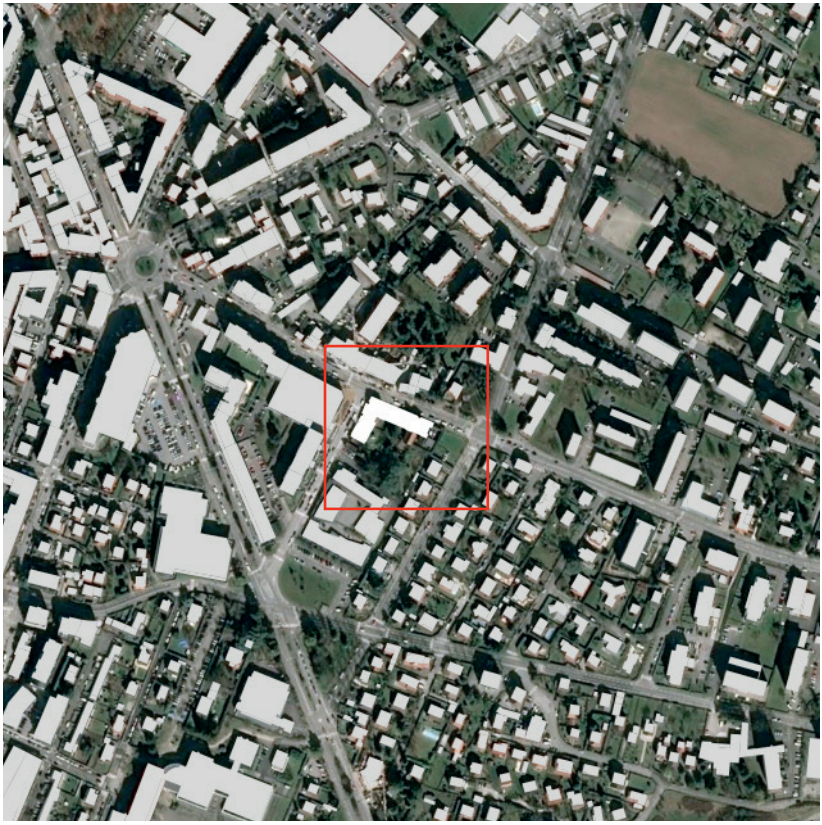
économiques, reste, ici, envisageable dans la mesure où la toiture est inclinée, en tuile et surtout avec des débords qui doivent favoriser la protection à l'eau des façades. Ce type de matériau nécessite néanmoins un entretien beaucoup plus régulier, que des matériaux bruts par exemple, par l'intermédiaire de ravalement tous les 10 à 15 ans. Il restera quand même à observer leur tenue, notamment en façade nord-est.

2 LE CLOS DE L'ARCHE

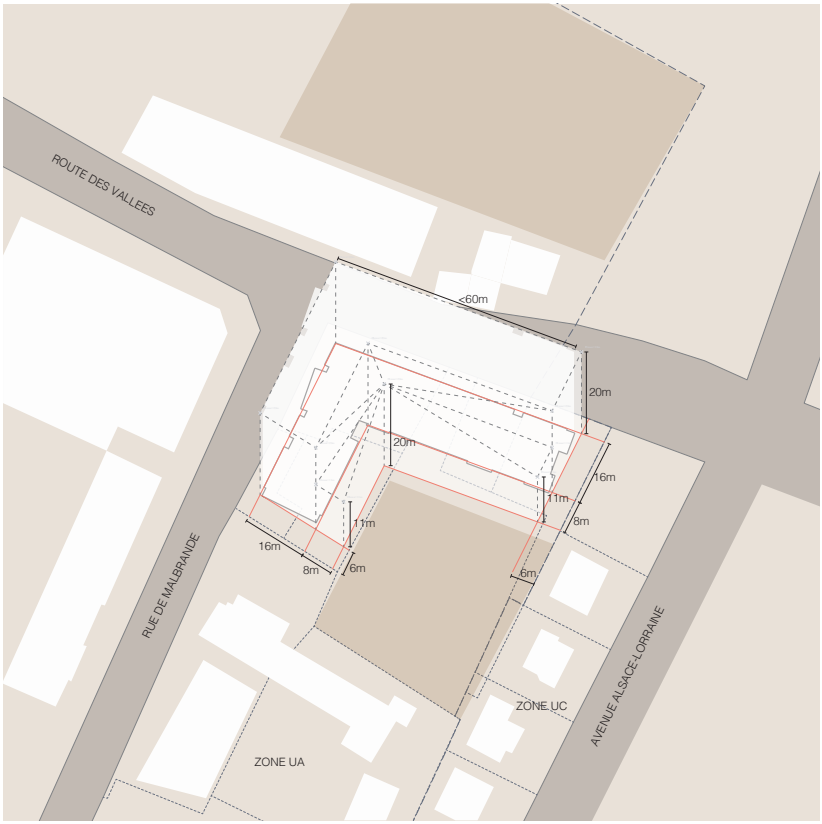
Illustration Cogedim issue de la brochure de présentation du programme

Maître d'ouvrage:	Cogedim
Architecte:	Studio Florent Mako
Adresse:	rue de Malbrande / route des Vallées 74 100 Annemasse
Date de livraison:	4T 2021
Surface brute de plancher:	8700 m^2 *
Contexte:	Suburbain
PLU:	Zone UA
Niveaux:	Rez-de-chaussée + 6 niveaux
Répartition typologique:	1% T2 / 27% T3 / 37% T4 / 35% T5 *

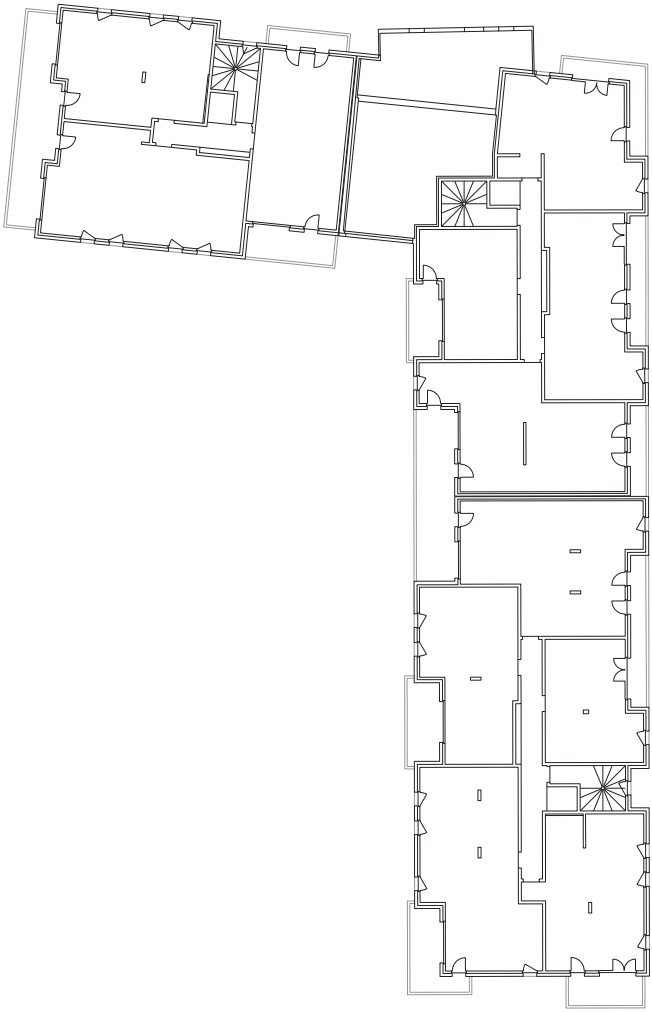
* Les informations données ici sont estimées selon les éléments graphiques à disposition; elles comportent donc une marge d'erreur.



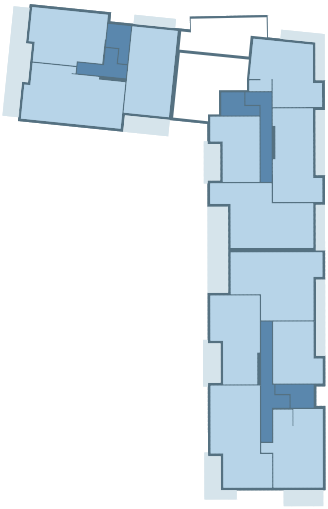
orthophoto - 1 / 10 000


ROUTE DES VALLEES
RUE DE MALBRANDE
AVENUE ALSACE-LORRAINE
ZONE UA
ZONE UC
<60m
20m
20m
16m
11m
8m
11m
16m
8m
6m
6m

PLU - 1 / 2000



plan type - 1 / 500



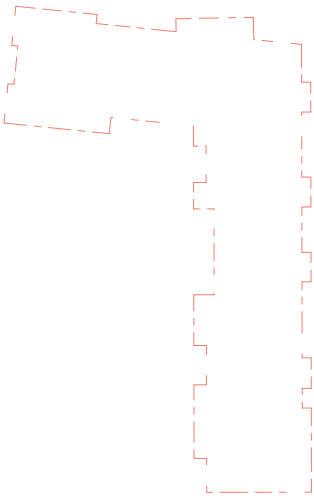
surface brute de logements - 78%

surface de construction - 13%

surface de circulation - 9%

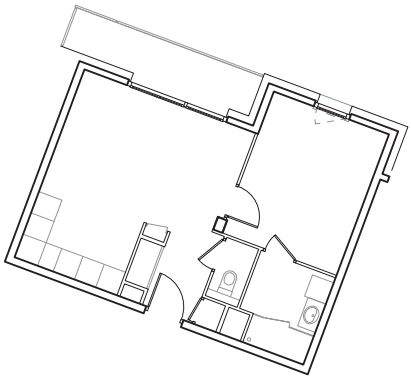
surface brute de balcon - 17% de la surface brute de logements

surfaces plan type - 1 / 1 000



plein en façade, soit 31% d'ouverture

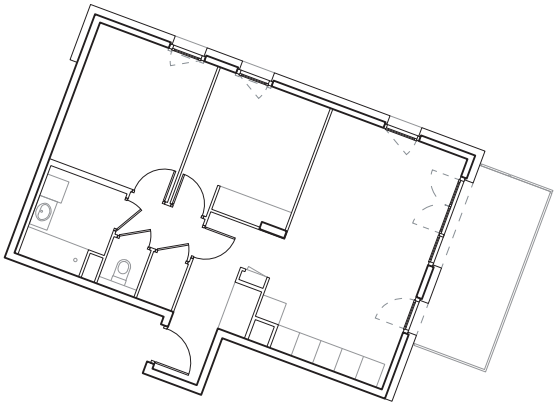
plein plan type - 1 / 1 000



La nomenclature et les surfaces sont tirées des plans de vente:

entrée	3,57 m²
séjour	22,18 m²
chambre 1	12,92 m²
salle de bains	4,83 m²
wc	1,30 m²
total habitable	44,80 m²
balcon	5,77 m²
total	50,57 m²

plan typologie T2 - 1 / 200



La nomenclature et les surfaces sont tirées des plans de vente:

entrée	6,52 m²
séjour	25,20 m²
chambre 1	12,79 m²
chambre 2	11,27 m²
salle de bains	5,03 m²
cellier	1,29 m²
wc	1,18 m²
dégagement	2,52 m²
total habitable	65,80 m²
balcon	10,04 m²
total	75,84 m²

plan typologie T3 - 1 / 200

Ce programme est situé à Annemasse, dans l'agglomération franco-valdo-genevoise – agglomération internationale de part son emprise entre la France et la Suisse –, à proximité du centre ville. Il est prévu sur une parcelle à l'angle de deux rues et en limite de la zone urbaine du centre-ville. Ses deux autres limites parcellaires donnent d'un côté sur une école et, de l'autre, sur un tissu pavillonnaire. De l'autre côté de la route des Vallées un programme récent a pris place alors qu'en face, rue de Malbrande, un supermarché fait l'angle. Actuellement, la parcelle est occupée par une villa et un ancien corps de ferme. Ce programme est assez représentatif de la zone d'intervention des promoteurs immobiliers puisqu'il s'étend en frange du tissu urbain, sur des terrains à caractère périurbain voire rural, avec une réelle volonté de densification. Il ne faut pas si méprendre, ce n'est pas le promoteur – même s'il existe des discussions avec les pouvoirs publics – qui décide de classifier les zones ou encore établit les règles d'urbanisme. Le PLU d'Annemasse se compose principalement d'une carte de référence pour les zones et d'un règlement pour chacune d'entre elles. Nous proposons de découvrir les règles importantes liées à la zone UA dans laquelle se trouve le programme :

D'après le plan de zonage[5] :

Zone UA : Zone urbanisée à dominante d'habitat collectif
Zone UC : Zone urbanisée à dominante d'habitat pavillonnaire

On observe aussi une marge de recul de 4m par rapport aux voies attenantes.

---

[5] Tiré du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Annemasse, plan de zonage, pièce n°4.2, dont modification simplifiée n°2 approuvée le 27/06/2019

[6] Tiré du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Annemasse, règlement, pièce n°4.1, dont modification simplifiée n°2 approuvée le 27/06/2019

D'après le règlement du PLU[6] :
La zone UA s'applique au centre-ville dont il convient de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification tout en valorisant le caractère de centre historique et économique de la ville.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
11. Conditions particulières relatives à la taille des logements :
En application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme :
- […]
- Les opérations dont la surface de plancher d'habitation est de 1500m² et plus, devront comporter en plus des 40% de T3 et des 35% de T4, au moins un logement T5 ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales
1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

6.2 Dispositions particulières
8. Les constructions neuves peuvent comporter des balcons ou bow-windows et oriels en saillie, ainsi que des débords de toit sur le domaine public ou sur la marge de reculement imposée à partir du niveau R+2 minimum, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation. Leur avancée ne doit pas excéder

0,90 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul et la longueur totale des bow-windows et oriels par niveau ne doit pas être supérieure à 50 % de la longueur de la façade. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.
9. A partir du niveau R+1 sont autorisés les éléments de décors architecturaux, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètre la façade des constructions et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de la construction et à l'intérêt des lieux environnants.*

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de recul, dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques, il convient de distinguer 3 bandes pour lesquelles les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différentes, à savoir :
- *Une bande de 16 mètres*
- *Une bande comprise entre 16 et 24 mètres*
- *Une bande au-delà des 24 mètres*

7.1 Dispositions applicables dans la bande des 16 mètres
2. Lorsque la longueur de la façade sur rue(s) est supérieure à 60 mètres, une rupture de 8 mètres de large sera imposée sur la totalité de la profondeur du bâtiment (rez-de-chaussée et R+1 non compris). Cette rupture ne pourra pas être située en limites séparatives du tènement et devra respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.
3. Toutefois pour la limite séparative latérale :
a) Il peut être exigé une marge de recul de 6 mètres par rapport à la limite séparative latérale :

- Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite de la zone UC.
- […]
- En cas d'absence de continuité bâti sur la ou les parcelles mitoyennes
4. Limite séparative de fond :
a) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres (D ≥ H/2 ≥ 6 mètres). Ces dispositions s'appliquent aux balcons et toitures terrasses accessibles.

7.2 Dispositions applicables dans la bande comprise entre 16 mètres et 24 mètres
1. La distance (D) comptée horizontalement entre tous points d'une construction et la limite séparative latérale de propriété est supérieure ou égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminué de 5 mètres, avec un minimum de 6 mètres (D ≥ H - 5 mètres ≥ 6 mètres). Cette disposition ne s'applique pas aux avancées de balcons, terrasses et bow-windows, inférieures à 1,20 mètres, de la façade arrière du corps de bâtiment implanté dans la bande de 16 mètres pour lesquelles il n'est exigé qu'un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
2. La distance comptée horizontalement entre tous points d'une construction supérieure à un niveau et la limite séparative de fond de parcelle est supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres (D ≥ H ≥ 6 mètres). Ces dispositions s'appliquent aux balcons et toitures terrasses accessibles.

Article UA10 – Hauteur des constructions
10.1 Hauteur maximale
1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et

l'égout du toit ou la dalle du dernier niveau en cas de toiture-terrasse. La hauteur de l'acrotère ne pourra pas être supérieure à 1 mètre au-dessus de la hauteur fixée précédemment.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture-terrasse.

Article UA11 – Aspect extérieur
11.2 Matériaux et couleurs
Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement. L'emploi à nu de matériaux et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).
La couleur des façades fera référence à la palette de teintes adoptée par la Ville d'Annemasse.

Nous avons tenté de synthétiser toutes les règles attenantes à la volumétrie dans le schéma du PLU en présentation du programme. On peut voir que le futur bâtiment prend place dans la bande de 16m et jusqu'à la hauteur maximale autorisée. Le choix a, cependant, été fait de ne pas construire dans la bande suivante de 16 à 24m. De plus, la partie qui longe la route des Vallées s'arrête légèrement en amont de la limite du gabarit afin d'éviter de devoir réaliser une interruption au milieu du bâtiment d'au moins 8m. L'architecte a été dans une recherche de maximisation de la surface de planchers. Passée cette description des choix liés au PLU, il est important de noter que les règles du PLU ne sont pas parfaitement adaptées à la situation de la parcelle. En effet, cette dernière se trouve en limite de la zone du centre-ville et de la zone pavillonnaire et va voir apparaître une véritable pièce urbaine à proximité immédiate d'un tissu bien moins dense. La seule mesure prévue par le règlement dans le cas présent est la mise en place d'un retrait de 6m en limite séparative entre ces

deux zones… Cela n'est absolument pas suffisant si l'on veut créer une cohésion entre les tissus. On pourrait imaginer, dans ces zones de transition, une adaptation de la forme urbaine et une transition en terme de hauteur. Le discours qui est tenu via le règlement consiste à promouvoir la mise à distance des bâtiments entre eux plutôt que d'adapter et greffer les nouveaux à un contexte à fort potentiel. Et ce ne sont pas les 6m de retrait qui empêcheront les nuisances, sonores ou visuelles, entre une maison et un bâtiment en R+6.
Le bâtiment va prendre place sur un ancien corps de ferme et il est mentionné dans le descriptif qu'il va favoriser « La conservation d'éléments traditionnels, comme la majestueuse ouverture voûtée [afin de lui donner] authenticité et cachet »[7]. Effectivement, on peut observer que cinq des ouvertures sont conservées mais nous doutons fortement que celles-ci soient les éléments d'origine de la ferme. Si tel était le cas, cela signifierait que l'ancien bâtiment ait été réduit d'une partie, qu'on lui ait enlevée sa toiture, que l'on ait assuré une restauration du reste pour, au final, le recouvrir d'un enduit et de modénatures complètement artificielles… Il semble plus probable que les ouvertures visibles sur la façade projetée du bâtiment soient de la copie d'un goût contestable et qui ne s'intègre pas complètement dans le reste de la façade. D'ailleurs, le reste de la façade nous amène à nous poser d'autres questions. On observe qu'une teinte foncée est employée en rez-de-chaussée et au premier niveau, certainement pour souligner un soubassement dont on a du mal à trouver une raison d'être – on rappelle que le bâtiment ne possède que du logement. Ce « socle » est ensuite surmonté d'un volume de trois niveaux dans un revêtement blanc. La liaison, ou plutôt la séparation entre les deux, est assurée par une sorte de corniche en prolongement de la dalle. Enfin, les deux derniers niveaux marquent un retrait par rapport au nu des façades sur rue et semblent être recouverts d'une teinte grise. On peut observer aussi que de nombreux espaces extérieurs sont mis

[7] Phrase tirée de la brochure de présentation du programme « Le Clos de l'Arche » par Cogedim

en place en façade parfois sous la forme de loggias ou de balcons. Variation dont on voit mal les raisons et les justifications sous-jacentes. Même constat pour cette sorte de vibration sur la petite façade sur rue avec des retraits obliques au niveau des coursives. Il est très difficile de saisir les influences stylistiques qui ont animé les architectes dans la conception de ces façades. On ressent plutôt celles-ci comme la résultante d'une agglutination d'éléments qui apporte une complexité inutile.

Cette complexité, on la retrouve dans le plan type du bâtiment. L'enchevêtrement des logements n'est pas entièrement contrôlée et la conséquence directe en est la production d'espaces si petits et coincés qu'ils sont finalement inutilisables. Le programme est séparé en trois entités alimentées verticalement par trois ensembles cages d'escalier/ascenseurs. Ces derniers desservent trois couloirs qui permettent d'accéder à l'ensemble des logements. La qualité de cette disposition consiste en la conception de logements qui possèdent, pour la majorité d'entre eux, deux orientations. On a donc des logements soit traversants ou bien doublement orientés aux angles des deux ailes du programme. Cette configuration doit permettre d'apporter un maximum de lumière naturelle aux espaces intérieurs des logements. Malheureusement, on peut aussi remarquer que les ouvertures restent assez limitées vers l'extérieur – 31% de vide en façade – et notamment au niveau des balcons ou loggias dont les configurations pourraient souvent permettre, grâce à des ouvertures plus généreuses, d'apporter un confort supplémentaire. L'autre qualité réside dans la générosité des espaces extérieurs puisque les logements disposent, d'en moyenne, 17% de surface supplémentaire.

Ces espaces extérieurs, on les retrouve même dans les logements de type T2. Dans notre exemple, il s'agit d'une loggia accessible par une baie vitrée avec un double ouvrant et un panneau fixe donnant sur le séjour. Il est dommage de ne pas avoir un ensemble complètement vitré autour de la loggia qui permettrait aussi d'apporter plus de lumière à la

chambre. Celle-ci n'a, en effet, qu'une fenêtre à simple vantail comme apport naturel. La disposition de la salle d'eau est intéressante et la possibilité est laissée de pouvoir abattre la cloison séparative des WC afin d'avoir une seule pièce d'eau – cette possibilité est laissée à la base pour se conformer à la réglementation PMR. Une configuration comme celle décrite permettrait aussi de dégager un pan de mur dans la chambre pour envisager des rangements non prévus. Cela impliquerait d'accéder dans la salle d'eau par l'entrée, ce qui n'est pas franchement problématique dans un T2. Cette entrée est un espace de distribution qui ressemble fortement à un espace perdu. Elle est induite par la volonté de séparer la cuisine par un placard afin, probablement, d'éviter de « rentrer » directement dans la cuisine en accédant à son logement. On retrouve aussi ce schéma dans le logement de type T3, avec en plus de ce long espace d'entrée, un espace de dégagement, fermé, permettant d'accéder aux deux chambres et aux pièces d'eau. Il est dommage de voir tout cet espace perdu au profit de surfaces de circulation et causé par une volonté affirmée de séparer l'ensemble des pièces alors même que ce n'est pas nécessaire. D'ailleurs, cela crée aussi des « bizarreries » en terme de cloisonnement avec des redents et des décalages de cloison qui, d'expérience, créent plus de problèmes qu'ils n'en résolvent. Ceci doit être la conséquence du cahier des charges strict en terme de surface à donner aux différentes pièces alors que de simples reports de surfaces, entre deux pièces afin d'assurer une rationalité d'aménagement, peuvent changer complètement le confort des futurs résidents. L'aspect positif de cette typologie réside dans l'espace de cellier ajouté qui apporte une plus-value en terme d'usage. On peut néanmoins se demander si une position en lien direct avec la cuisine n'aurait pas été d'autant plus bénéfique pour les usagers.

En terme de structure, le bâtiment possède une ossature en béton armé avec des voiles porteurs en façade, au niveau des circulations communes, des voiles de refend orthogonaux à la façade et, ponctuellement, au milieu des logements. La complexité de la figure

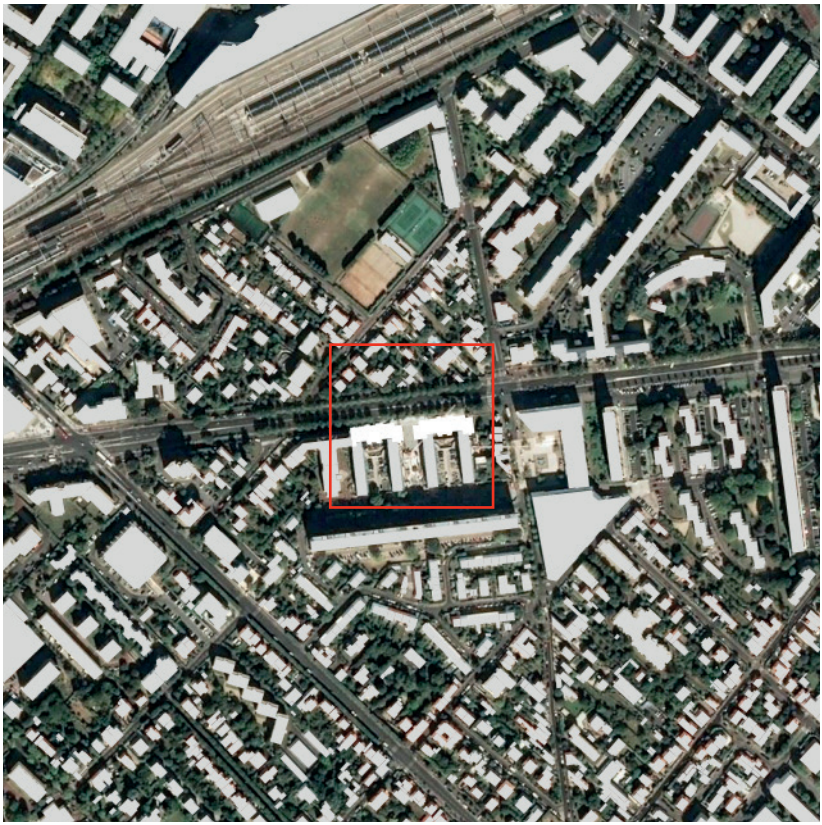
spatiale dont nous parlions au début du propos se retranscrit au niveau structurel. La structure ne parait pas avoir été vraiment rationalisée ou pensée. A croire que certains architectes oublient parfois qu'un bâtiment se construit et que penser la structure doit être un des éléments à concevoir. Inutile de rappeler que ce genre de complexité, qui n'a aucun sens dans un bâtiment de logements comme celui-ci, implique des coûts et des risques d'erreurs supplémentaires notamment en phase d'exécution : temps supplémentaire de calcul pour le bureau d'étude structure du maçon, linéaire de banches diminué donc temps de construction supplémentaire ou encore augmentation des erreurs d'incorporés, de réservations et impacts sur le second-œuvre. Les menuiseries extérieures sur loggia sont prévues entièrement vitrées et toute hauteur avec un système de deux ouvrants à la française et d'un élément fixe. Par contre, les menuiseries donnant en façade extérieure, elles-aussi pratiquement toute hauteur, sont constituées d'un simple vantail avec une allège inférieure. Les moitiés hautes seulement des fenêtres peuvent donc être ouvertes pour assurer une ventilation naturelle. L'emploi d'une allège vitrée permet de s'affranchir d'un garde-corps, si celle-ci fait plus d'un mètre de haut, et constitue donc une économie non négligeable. Elle constitue aussi une perte de confort importante pour les futurs acquéreurs. Le bâtiment est isolé par l'extérieur, ce qui constitue un point positif en terme de physique du bâtiment. L'isolant est ensuite recouvert d'un crépi ou enduit de couleur. Nous ne revenons pas sur notre position vis à vis de ce type de revêtement déjà discuté dans le premier cas d'étude.

3 FREQUENCES

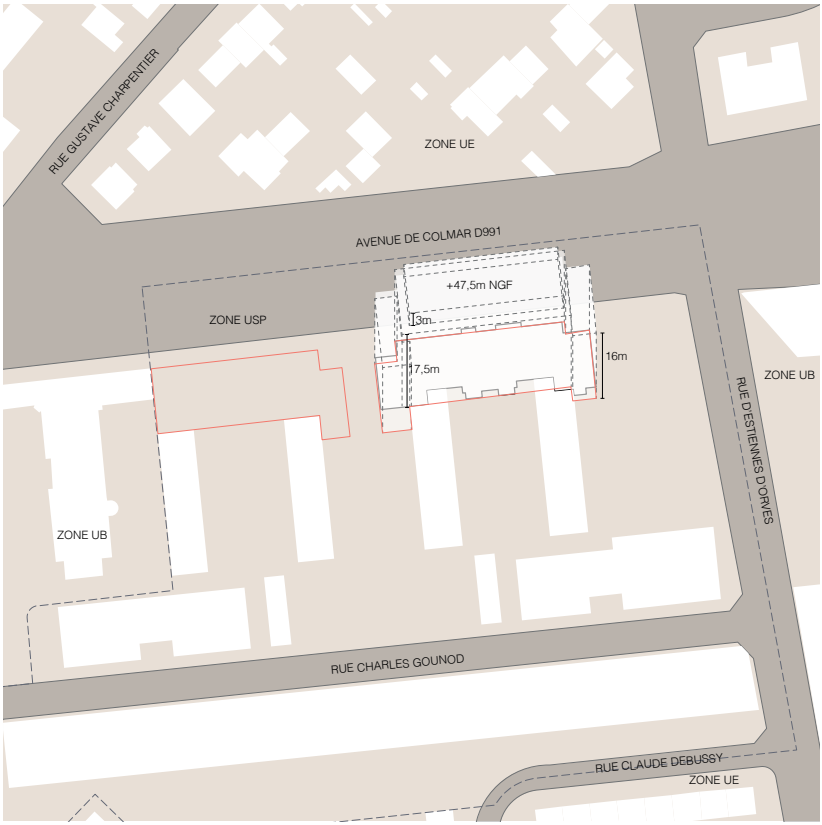
Illustration Cogedim issue du site internet de Cogedim

Maître d'ouvrage:	Cogedim
Architecte:	Daniel Hulak
Adresse:	39, avenue de Colmar 92 500 Rueil-Malmaison
Date de livraison:	2T 2021
Surface brute de plancher:	4600 m² * (bâtiment est)
Contexte:	Urbain
PLU:	Zone USP
Niveaux:	Rez-de-chaussée + 5 niveaux
Répartition typologique:	6% T1 / 30% T2 / 45% T3 / 13% T4 / 6% T5 *

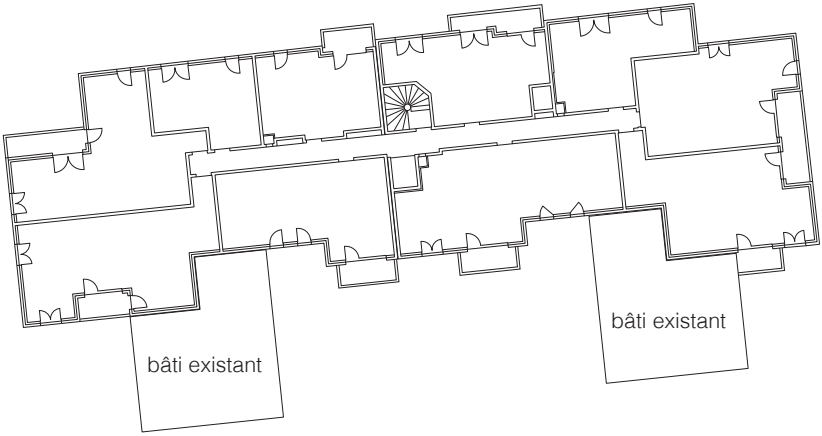
* Les informations données ici sont estimées selon les éléments graphiques à disposition; elles comportent donc une marge d'erreur.



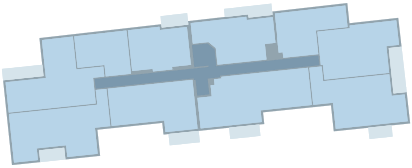
orthophoto - 1 / 10 000


RUE GUSTAVE CHARPENTIER
ZONE UE
AVENUE DE COLMAR D991
+47,5m NGF
ZONE USP
13m
16m
17,5m
ZONE UB
RUE D'ESTIENNES D'ORVES
ZONE UB
RUE CHARLES GOUNOD
RUE CLAUDE DEBUSSY
ZONE UE

PLU - 1 / 2000

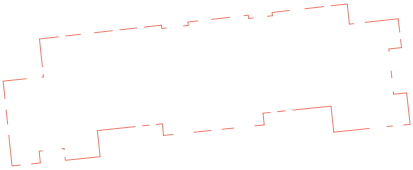


plan type - 1 / 500



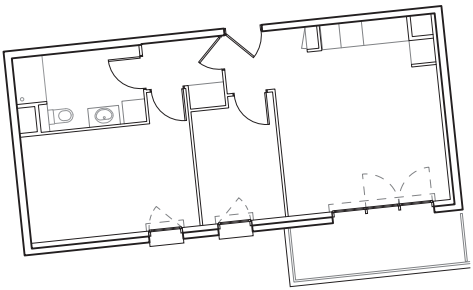
- surface brute de logements - 81%
- surface de construction - 12%
- surface de circulation - 7%
- surface brute de balcon - 8% de la surface brute de

surfaces plan type - 1 / 1 000



- plein en façade, soit 28% d'ouverture

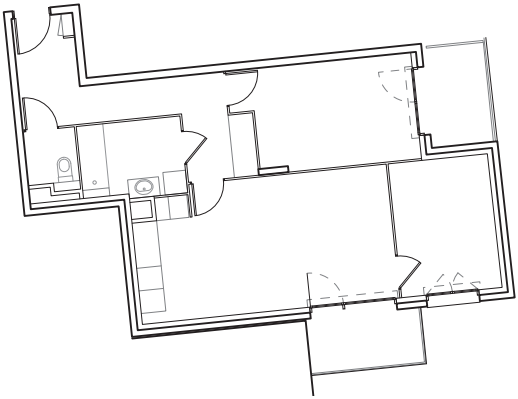
plein plan type - 1 / 1 000



La nomenclature et les surfaces sont tirées des plans de vente:

séjour	22,53m²
chambre 1	13,54 m²
alcôve	7,01 m²
salle de bains	6,21 m²
dégagement	3,02 m²
total habitable	52,31 m²
terrasse	5,92 m²
total	58,23 m²

plan typologie T2 - 1 / 200



La nomenclature et les surfaces sont tirées des plans de vente:

entrée	11,64 m²
séjour	23,54 m²
chambre 1	12,66 m²
chambre 2	9,45 m²
salle de bains	5,48 m²
wc	1,95 m²
total habitable	64,42 m²
balcon 1	4,50 m²
balcon 2	4,42 m²
total	73,34 m²

plan typologie T3 - 1 / 200

Situé dans la ville de Rueil-Malmaison, en banlieue ouest de Paris, le programme s'insère dans un ensemble de barres existantes. Il consiste en la réhabilitation des ces dernières et en la construction de deux nouveaux bâtiments, attenants aux existants et en bordure de l'avenue de Colmar. La parcelle, toute proche de la gare RER et non loin du quartier d'affaire Rueil 2000, est donc positionnée le long d'un axe routier très passant – c'est d'ailleurs une route départementale – puisqu'il relie Puteaux à Saint-Germain-en-Laye, avec notamment, à quelques centaines de mètres, un accès vers l'autoroute A86. Le programme s'intègre dans un tissu urbain dense avec la présence de ces barres de logements mais avec, à proximité, de l'autre côté de l'avenue de Colmar, un tissu plus pavillonnaire. Globalement, les deux futurs bâtiments – nous n'en analyserons qu'un ici – s'insèrent dans le cadre d'une rénovation urbaine du quartier. Dans un souci de cohérence, l'ensemble du projet, de la rénovation des bâtiments existants à la conception des futurs, a été confié à un seul cabinet d'architectes. Nous allons donc nous concentrer sur un des nouveaux bâtiments, celui s'édifiant à l'est, mais il sera aisé de transcrire les descriptions au deuxième dont la morphologie, l'intégration et l'esthétique sont complètement similaire. Le projet est inscrit dans la zone USP 32 (Zone de Secteur de Projets) et est cadré par un règlement spécifique annexé d'un plan masse. Nous en détaillons les règles les plus significatives et retranscrivons l'ensemble des règles liées à la morphologie et à l'intégration dans le schéma de synthèse du PLU en introduction du programme.

D'après le règlement du PLU[8] :

Article USP32 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à

[8] Tiré du Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison, pièce 5.1, Règlement, dont modification et mise à jour du 25 juin 2019.

autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article USP32 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
1- Disposition générale
Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le plan masse:
- soit à l'alignement
- soit en retrait
3- Dispositions diverses
3.1. Conditions d'autorisation des saillies sur voies et emprises publiques
Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publiques, les saillies sont autorisées. Les saillies sur l'alignement ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure à 8m :
- Pour les voies et emprises publiques communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons.
- Pour les autres voies et emprises publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie ou emprise publique concernée.

Article USP 32 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
1- Disposition générale
Les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan masse :
- sur limite séparative périphérique ou en retrait de 1,90m au minimum;
- sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres ou en retrait minimum de 1,90m au minimum

Article USP 32 10- Hauteur maximale des constructions
1- Disposition générale
1.1 La hauteur maximale des [constructions] est indiquée en cote NGF[9] sur le plan masse.
1.2 Sur une partie du bâtiment, une hauteur supplémentaire de 1,5m, peut également être accordée pour des raisons architecturales et urbaines.

Article USP 32 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.
[…]
1- Insertion dans le site
Les bâtiments implantés renforceront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement les caractéristiques urbaines de ce secteur.
4- Façades
En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures et l'aspect préexistants devront être restitués. Les canisses sont interdites sur les balcons.

Il est possible de retrouver la concrétisation de toutes ces règles dans le plan masse annexé au règlement. Celui-ci détermine de manière très précise le gabarit des futures constructions et notamment celui du bâtiment qui nous intéresse. On y voit apparaître un périmètre d'implantation fragmenté avec des hauteurs maximales correspondant à chacune des parties incluses au périmètre. Le gabarit prévoyait un point de contact avec deux barres existantes, de sorte que liés ensembles, les trois ouvrages forment un îlot ouvert au sud. Cela

[9] Ou Nivellement Général de la France, est une référence altimétrique nationale.

permet évidemment de créer une continuité bâtie et de conserver l'espace extérieur interstitiel au cœur mais cette implantation remet complètement en cause le caractère de cité jardin qui caractérisait le site. Fini donc l'esprit d'un espace semi-public perméable entre les bâtiments. On a maintenant un immeuble qui fait front à la route et vient cloisonner le vide existant. Cette disposition a plusieurs impacts sur le futur bâtiment. D'abord, elle implique une orientation nord de la plus grand surface de façade du programme ; seule la partie de la façade entre les deux barres existantes est au sud. Alors que les logements existants sont orientés est/ouest, les nouveaux seront orientés nord/sud (exception faite des logements aux extrémités). Deuxièmement, la nouvelle façade au nord donne également sur la voie de circulation passante que nous présentions plus haut. Enfin, elle est le fruit d'une volonté de privatisation poussée de la parcelle. On vient finalement cloisonner le cœur de vie extérieure avec cet immeuble.

Le bâtiment est conçu avec un socle revêtu en briques de parement foncées. On trouve ensuite trois niveaux recouverts d'une teinte blanche puis un niveau recouvert d'un bardage métallique. Cet ensemble de cinq niveaux possède une certaine cohérence volumétrique si l'on omet les deux ailes qui apparaissent comme des extensions et sortent de la volumétrie globale du bâtiment. Il faut rappeler que ce retrait des extrémités est demandé dans le plan masse. On trouve aussi deux bandes de loggias/balcons – loggias car ce sont des espaces « creusés » dans la masse du bâtiment mais aussi balcon car ils se prolongent au delà du nu de la façade. Enfin, on trouve, en attique, une émergence avec un retrait, recouverte d'un bardage en zinc et surmontée d'une toiture à pans inclinés. Il est toujours étonnant de voir ces attiques traités différemment. Pensé comme apportant de la variété, ce traitement a pour conséquence de détruire toute cohérence du bâti. Si on y ajoute les traitements en trois strates de matérialités de la façade du volume principal, on se retrouve avec un bâtiment qui ressemble à une agglutination d'entités sans réflexion globale. Il est difficile de déceler la motivation des architectes dans cette mise en œuvre… On peut voir que ce registre de strates horizontales est

aussi repris dans le rythme des ouvertures en façade : alors que les percements étaient réguliers sur les trois niveaux du R+1 au R+3, on observe un changement de rythme ponctuel en R+4. Ce changement est encore plus radical en attique.

En s'intéressant maintenant au plan type du bâtiment, on s'aperçoit que cette agglutination dont nous parlions au sujet de la façade se retrouve aussi à cette échelle là. D'abord commandée par le périmètre du PLU, puis amplifiée par l'apparition des loggias et/ou balcons, la complexité du plan se retrouve aussi dans le découpage des logements. En effet, il est impressionnant de constater tous les espaces imbriqués et donc perdus qui découlent d'un tel découpage. Le seul élément qui paraît rationnel est le système de circulation par un couloir central qui, certes, n'est pas forcément gage de qualité spatiale ou d'usage, mais permet une certaine unité d'accès aux logements. Cette circulation horizontale est alimentée par un ensemble escalier/cage d'ascenseur situé en son centre, avec un équipement de part et d'autre. On peut s'interroger sur la décision d'impacter deux appartements avec les dispositifs de circulation verticale. Les appartements sont, pour les plus petits d'entre eux, mono-orientés en façade sud mais surtout en façade nord ; les plus grands sont disposés aux quatre angles du bâtiment et disposent ainsi de deux orientations. Seulement, il n'y a que le logement à l'angle nord-ouest qui maximise sa surface de contact en façade, les trois autres possédant une grand partie de leur surface en deuxième jour. Cela s'explique d'une part par la présence des deux bâtiments existants mais aussi par la figure interne du plan. En outre, le taux d'ouverture de la façade est, d'en moyenne, 28% ce qui s'explique notamment par le fait que les loggias ne possèdent des ouvertures que ponctuellement. Elles ne sont ouvertes, dans la majorité des cas, que via un seul ensemble menuisé composé d'un vantail ouvrant et d'un fixe. Il faut aussi noter que les espaces extérieurs de ce programme ne représentent, en moyenne, qu'un peu plus de 8% de la surface de logement. Ceci constitue d'ailleurs le plus petit taux des trois programmes analysés.

Dans le logement de type T2, on retrouve cet espace extérieur mais sous la forme d'une terrasse qui dépasse du nu de la façade. Le logement donnant sur le cœur d'îlot, cela en fait un espace complètement en vis à vis. C'est ce qui différencie les loggias des balcons ou terrasses. Cela confère aussi au logement une forme rationnelle et donc devrait engendrer une disposition logique des espaces. On retrouve donc le séjour, la chambre et l'alcôve en façade avec une ouverture. L'entrée se fait en lien quasi direct avec le séjour et permet d'accéder à la fois à l'alcôve, en face, et à un espace de dégagement qui desserre pour sa part la chambre et la salle d'eau. On a donc un statut particulier pour cette alcôve qui est une vraie qualité en terme d'usage mais aussi en terme de flexibilité liée à l'évolution des résidents de l'appartement. On peut facilement l'imaginer comme une chambre pour un petit enfant, comme un dressing, comme un bureau ou comme une extension possible du séjour. On dirait que les deux dernières options ont été mises en avant par les architectes puisque son accès donne directement sur l'espace d'entrée/séjour et non pas avec le dégagement accédant à la chambre. On peut aussi remarquer que le placard en partie nord de l'alcôve s'ouvre vers le dégagement et non vers elle ; cela vient renforcer notre idée préalable. Cet espace de dégagement cloisonné pose toujours la question de la pertinence d'un tel espace qui semble finalement perdu. Effectivement, l'idée maîtresse consiste à vouloir séparer les espaces jour et nuit. Mais est-ce réellement pertinent dans un logement de cette taille? Surtout lorsqu'on s'intéresse au schéma utilisé dans un logement de type T3 où l'espace d'entrée et de dégagement ont fusionné. Alors, certes, on observe toujours une séparation, par l'intermédiaire d'une porte, entre ces espaces servants et le séjour mais le principe est complètement différent puisqu'on rentre maintenant dans l'appartement par l'espace nuit. D'ailleurs, il est important de noter que cet espace de distribution est excessif et bien trop étroit pour permettre tout usage ou ameublement. Il est la conséquence de la disposition des logements que nous décrivions au préalable. On remarque aussi que le seul

placard prévu dans le logement a été ouvert du côté du dégagement, sans doute pour lui apporter un minimum de fonctionnalité, alors qu'il aurait sans doute était plus judicieux de le tourner du côté de la chambre qui n'est d'ailleurs pas très grande pour prévoir un espace de rangement suffisant. De plus, la deuxième chambre est, pour sa part, hors du système puisqu'on y accède directement par l'espace de séjour. On peut noter aussi que malgré un mur en contact avec l'un des espaces extérieurs, il n'est prévu qu'une fenêtre à deux vantaux au sud. Peut-être aurait-il été préférable de lui apporter une double orientation ? Surtout qu'il était même envisageable d'étendre le balcon au sud jusqu'au nu de la façade est… Nous n'avons pas abordé la question de la position de la cuisine qui se retrouve toujours en deuxième jour, sans lumière naturelle, et blottie contre un mur. Un espace comme celui-ci pourrait devenir, dans un tel appartement, un élément d'articulation important des différents espaces. Mais son potentiel n'est pas utilisé. Il faut noter que l'ensemble des espaces possèdent une hauteur sous plafond de 2,50m ce qui est 10cm au dessus de la moyenne de ce genre d'opération. C'est un gain non négligeable en terme de volume et d'apports extérieurs (air et lumière).

Structurellement, le bâtiment est conçu en béton armé et repose sur une ossature composée de voiles porteurs en façades, voiles porteurs au niveau de la circulation et de voile de refend orthogonaux à la façade. La complexité de la figure spatiale dont nous parlions au début du propos se retranscrit au niveau structurel. La structure ne parait pas avoir été vraiment rationalisée ou pensée. Nous ne répéterons pas nos remarques sur ce sujet précédemment formulées mais il est important de souligner que c'est un constat qui revient encore une fois. Le bâtiment possède une isolation intérieure qui est étrange compte-tenu du caractère de celui-ci et des pertes thermiques que ce type de pose implique. Peut-être que cette disposition est due à l'emploi de divers matériaux en façade et à leur mise en œuvre radicalement différente qu'il s'agisse de brique, d'enduit ou de bardage métallique. Nul doute que l'emploi de ces trois matériaux engendre des coûts

supplémentaires liés à l'intervention notamment de trois entreprises différentes, d'une synthèse beaucoup plus compliquée pour les détails de façade et d'un gage de pérennité réduit. De même, les ouvrages en saillies peuvent être à l'origine de ce report d'isolation vers l'intérieur. Leur hétérogénéité en terme de forme et d'intégration au volume bâti peut représenter une difficulté en terme d'accroche. Ces éléments sont des éléments rapportés qui ont un coût et engendrent le plus souvent des impacts non négligeables en façade notamment liés à l'évacuation des eaux de pluie. Nous ne reviendrons pas sur notre avis concernant les enduits mais, par contre, nous souhaitons souligner que l'emploi de bardage métallique est positif en terme de pérennité et de flexibilité. Non seulement leur durée de vie est importante mais en plus, il s'agit d'un matériau recyclable et il est toujours plus facile de changer une tôle que de refaire un ravalement complet pour un dégât ponctuel. De même pour la brique.

Une architecture de la promotion?

Un type architectural?

Ainsi, nous avons pu entrer en profondeur dans l'analyse de trois programmes du promoteur Cogedim selon nos critères architecturaux. Il s'agit maintenant de comprendre comment les deux schémas de pensée, celui du promoteur et celui de l'architecte, peuvent cohabiter dans l'accomplissement d'un bâtiment de logements collectifs. Nous avons constaté que beaucoup d'éléments, que nous avons remis en cause, se répétaient dans les trois projets. D'ailleurs, si l'on étendait notre analyse à un échantillon plus large de projets, nous sommes sûrs que ces constatations seraient communes à la plupart. Elles sont révélatrices de la production générale réalisée par les acteurs privés. Elles sont aussi révélatrices de la friction entre deux modèles de pensée. D'ailleurs, parler de friction est une position tronquée : il y a une domination du modèle du promoteur sur les enjeux architecturaux du logement. Cette domination nous l'avons vue dans le décalage entre nos critères d'analyse et la matérialisation de ces ouvrages. Ainsi, lorsque la question de savoir si, finalement, ces caractéristiques que l'on retrouve dans une majorité de programmes peuvent constituer un type architectural, - soit un modèle architectural original qui viendrait

à être la référence, l'inspiration d'une série d'ouvrages – il s'agit d'y répondre par la négative. En effet, ces éléments que l'on pourrait croire constituer un type ne sont en rien architecturaux. Ils sont déconnectés de la pratique de l'architecture telle que nous l'envisageons et l'avons décrite. La majorité des bâtiments issus du processus de production des promoteurs immobiliers ne sont pas de l'architecture mais répondent à d'autres enjeux. Mathias Rollot en vient même à leur opposer la question de l'humanité : « Et pour peu qu'on puisse envisager des établissements humains autres que ceux qui naissent aujourd'hui sous le joug des constructeurs en tout genre – qui n'ont d'autres intérêts qu'économiques, et à qui l'idée d'intérêt public ne dit rien. »[1]. Nonobstant l'implication directe du modèle du promoteur dans cette production, il est évident que la responsabilité ne lui en incombe pas totalement. Au même titre que d'autres acteurs, dont les pouvoirs publics ou les architectes sur lesquels nous reviendrons après, il est un des rouages d'un système pas forcément favorable à la question du logement neuf mais qui, disposant du pouvoir financier avec lui, dispose de ce fait d'une force dominante.. Ce pouvoir supplémentaire s'accompagne d'une responsabilité globale que peu de promoteurs assument. Cela conduit directement aux problématiques abordées dans les analyses précédentes.

De manière générale, nous avons émis quelques interrogations quant à la morphologie et/ou l'intégration des trois cas d'étude. On pouvait s'apercevoir que les architectes avaient poussé la volumétrie jusqu'aux limites des gabarits avec l'idée première de rentabiliser le foncier en un maximum de surfaces habitables. Mais, alors qu'ils suivaient finalement les directives des pouvoirs publics, on remarquait que parfois les interrogations portaient sur la conception même de ces gabarits – qu'ils aient été établis ou induits par des règles. On s'aperçoit donc d'une première fragilité dans le processus de production : les règlements urbains ne sont pas forcément établis avec justesse.

---

[1] *Critique de l'habitabilité*, Mathias Rollot, Libre&Solidaire, 2017, p.186-187

Cela incombe directement aux mairies qui ont la responsabilité des documents de réglementation urbaine via, principalement, les PLU. Les manques de justesse étaient d'autant plus visibles à la frontière entre deux zones où aucune transition spatiale n'était prévue. On touche ici à un problème de fond puisque l'autorité publique en matière d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement ne semble elle-même pas toujours à la hauteur des enjeux. Il ne s'agit pas de généraliser cette critique à l'ensemble des collectivités et de les pointer directement du doigt mais d'arriver à cerner toutes les influences négatives sur les futurs immeubles. Le réel problème de ces décideurs consiste en leur manque de vraie compétence, aussi logique soit-elle, en matière d'architecture et d'urbanisme, et souvent, à leur difficulté à bien s'entourer. Un maire et ses conseillers sont rarement élus pour leur compétence spécifique dans ces domaines qui dessinent pourtant leur ville et le quotidien de tous leurs administrés.

Quand on se penche ensuite sur les figures spatiales des plans type des bâtiments, on comprend combien la morphologie, l'intégration et l'orientation impactent le confort et les usages. On constate que les plans sont en réalité résolus, comme le serait une partie de Tétris®, par enchevêtrement des logements mais surtout de leurs surfaces, qu'il faut absolument réussir à faire rentrer dans cette volumétrie. Ces surfaces qui sont, d'ailleurs, prédéterminées par le cahier des charges du promoteur (Cf. Annexe n°1) avec une marge limitée. Ce cahier des charges est d'ailleurs souvent le même pour toutes les opérations de même type dans toute la France. Il répond à un besoin de standardisation dans un souci de rentabilité des promoteurs. Vous trouverez, ainsi, les mêmes surfaces, dispositions, modèles de placard voire de revêtement dans un programme lillois ou marseillais. Cela témoigne de la faible marge de manœuvre laissée aux architectes dans la conception des logements. Lorsque nous interrogeons Maxence Cormier à ce sujet, il confirme que l'idée est, avant tout et dans la mesure du possible, « de réitérer ce qui a fonctionné quelque part dans les futurs projets »[2]. Là encore il faut

entendre le terme « fonctionner » comme « une disposition qui a réussi à être la plus rentable possible ». Il nous indique aussi que ces cahiers des charges étaient régulièrement mis à jour selon les évolutions sociales et les constatations réalisées sur des programmes précédents. Mais, l'idée même de synthétiser dans un document une multitude de manières d'habiter et, ceci, de façon dé-contextualisée conduit à une uniformisation des logements. N'est-ce pas aussi de la responsabilité des architectes que de proposer des alternatives, des solutions aux différents contextes qui leur sont confiés ? Mais en sont-ils capables? A l'heure où de plus en plus d'entre eux délaissent les phases d'exécution, et avec elles leurs responsabilités, ils se contentent d'un dessin et d'une image oubliant que « la mise en œuvre d'une commande intègre des éléments qui dépassent le seul cadre du « dessin », des éléments qui apparaissent au fur et à mesure de sa réalisation et font partie intégrante du processus de création»[3]. Ils sont tombés dans le piège tendus par le schéma de pensée du promoteur qui repose sur une communication visuelle convaincante sans se soucier des réels enjeux du logement. Philippe Madec en fait d'ailleurs un constat inquiétant : « Les architectes font mais ils ne savent plus vraiment ni pour qui ni pourquoi » et que c'est peut-être parce qu'ils ne savent « pas exactement dire ce qu'est l'architecture [que] par une régression compensatoire [les architectes travaillent] dans un monde de formes restreintes à leur plasticité »[4]. Ainsi, les architectes tentent de répondre à la question de la standardisation de l'habitat par la mise en place d'une esthétique en façade qui ne repose sur aucune règle de composition ou sur aucune inspiration, mais seulement sur une volonté de diversité et de spécificité. Cela passe notamment par la mise en place de dispositifs construits saillants, par la multiplicité des matériaux, la variation des types d'ouverture sans que cela ne

---

[2] Tiré de notre entretien avec Maxence Cormier. (Cf. Annexe 3)

[3] *Permis de faire*, Leçon inaugurale 2017 de l'Ecole de Chaillot, Patrick Bouchain, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2017, p. 25

[4] *Exist*, Philippe Madec, Jean-Michel Place, Paris, 2000, p.40

soit lié à un usage ou à une qualité spatiale. Cette façon de faire est d'ailleurs devenu monnaie courante puisque ces dispositifs sont aussi rendus possibles, et même encouragés, par les règlement des PLU qui en font des exceptions aux règles d'alignement, de retrait voire de hauteur. Maxence Cormier confirme d'ailleurs que la façade est le plus souvent le poste sur lequel on répercute les économies faites ailleurs. Les économies réalisées, par exemple, dans la réduction des surfaces des pièces des logements se retrouvent donc réinvesties dans des considérations esthétique en façade. C'est donc le serpent qui se mord la queue. Mais cette manière de faire est-elle seulement efficace pour lutter contre l'uniformisation ? « Une façade aléatoirement composée conduirait-elle à de l'habitat moins uniforme? Suffit-il de concevoir et construire des immeubles aux parois irrégulières ou tordues pour diversifier véritablement les manières d'habiter l'espace? On sent bien que la « dé-standardisation » dont il doit être question ici dépasse très largement la pure composition sur rue »[5]. Il est évident que cette attitude est un subterfuge et qu'elle ne combat en rien cette standardisation. L'origine même de cette attitude en façade est la volonté primaire de rendre chaque logement unique. De sorte qu'il soit aperçu par son acquéreur comme un objet spécial. Après tout, le principe même d'acheter son logement c'est d'abord de pouvoir jouir d'un ensemble immobilier à soi, qui serait reconnaissable et distinct du voisin. Or, au vu du contexte de la promotion immobilière, il est évident que cette particularité recherchée ne pourra jamais être trouvée dans la spatialisation du logement mais uniquement dans sa peau extérieure. Mais ce qu'oublient les architectes, et de manière plus générale les professionnels de l'immobilier et du bâtiment, c'est que là où chaque balcon leur paraît identique, « pour l'habitant il est [en soi] absolument singulier – pour la bonne raison qu'il appartient à une personne dont il connaît le nom et le visage, parfois l'histoire et l'intimité »[6].

---

[5] *Critique de l'habitabilité*, Mathias Rollot, Libre&Solidaire, 2017, p. 25

[6] Ibidem p. 84

Une des préoccupations des promoteurs devrait aussi être partagée par l'ensemble de la maîtrise d'œuvre (nous pensons ici à l'architecte mais aussi à l'ingénieur structure). Il s'agit de la rationalisation et, notamment, d'une rationalisation structurelle et des techniques. Elle doit faire partie intégrante de la phase de conception. Alors que nous avons pu constater que les structures des cas d'étude n'étaient absolument pas rationnelles, il convient de rappeler combien une approche rigoureuse de l'idée de structure permet d'apporter une qualité spatiale et d'usage aux différents espaces d'un bâtiment de logements. En sus, sachant que le coût de la structure et celui des techniques représentent chacun environ 30% du budget global de travaux, on voit qu'il existe un vrai intérêt pour l'architecte de s'en préoccuper. Les économies réalisées dans ces deux domaines pourraient être utilisées pour l'amélioration qualitative des logements et de leurs finitions. Seulement, on observe que cette attention à la chose technique n'intéresse pas forcément les architectes. Sont-ils d'ailleurs tous formés pour connaitre ou, au moins, comprendre ces éléments et pour pouvoir discuter avec des ingénieurs? Ces derniers étant souvent plus à l'aise pour trouver des solutions techniques à la réalisation d'un plan plutôt que d'exercer leur devoir de conseil afin de rationaliser ces ouvrages. Dans un contexte où l'architecte se trouve isolé et tenu loin des préoccupations qui doivent idéalement être les siennes, il a là une chance de voir un climat de confiance réapparaître avec ses maîtres d'ouvrages, notamment publics. Il est vrai que ces compétences se sont peu à peu éloignées de la profession, toujours dans une dynamique de déresponsabilisation, mais il s'agit maintenant d'un maillon essentiel de la conception architecturale. Il faut retrouver l'architecte bâtisseur. Il est évidemment entendu que l'architecte n'a pas, seul, décidé de s'écarter de ses responsabilités mais qu'il subit aussi un climat global de déresponsabilisation. Mais il est aussi de sa responsabilité, et de son intérêt, de reprendre le contrôle des décisions pour lequel il est formé quand il le peut.

Après un aperçu de la conjoncture actuelle, il convient maintenant de trouver des éléments qui permettraient d'améliorer le cercle vicieux en cours. Dans la prochaine partie nous allons tenter d'établir quelques recommandations afin d'endiguer ce processus destructeur de l'habitat.

Conclusion et recommandations

En explicitant le contexte du logement au XX^{ème} siècle, nous avons pu comprendre les origines de l'émergence des promoteurs immobiliers et, notamment, le lien qu'il pouvait y avoir entre les politiques publiques et ces acteurs. Il s'agissait ensuite de définir cette activité d'un point de vue économique et de préciser quel était son rôle dans le processus de réalisation d'un immeuble de logements collectifs. Nous avons pu voir, aussi, quels étaient les intervenants privilégiés de cet initiateur tout au long de ce processus et leurs responsabilités. Par la suite, une analyse de certains bâtiments contemporains, et issus d'une initiative de promotion immobilière, nous a permis d'identifier les conséquences induites par les caractéristiques des différents intervenants et de montrer l'état du logement collectif neuf en France. Ce constat a été réalisé sur un échantillon restreint de bâtiments mais nous sommes convaincus qu'une analyse selon la même méthodologie d'un corpus plus large nous conduirait à un constat similaire.

Le constat le plus important est global : s'il n'y a pas lieu de se focaliser sur tel ou tel acteur, c'est bien sur l'ensemble du processus

qu'il convient de s'interroger. Ainsi, qu'il s'agisse des pouvoirs publics, des promoteurs immobiliers ou des architectes – qui sont les trois acteurs majeurs –, tous dans leur idéologie ou leur pratique impactent de manière concrète les bâtiments de logements collectifs aujourd'hui. La responsabilité doit être partagée et assumée afin d'endiguer ce système de destruction de l'habitat. Certes, le promoteur immobilier est au cœur de cette responsabilité de part sa qualité d'initiateur des projets et sa recherche perpétuelle de rentabilité. Ce modèle économique n'est pas contestable en soi, mais lorsqu'il impacte de manière évidente la qualité des logements et induit des conséquences sociales plus larges, alors il se doit d'être régulé. Cette régulation est de la responsabilité de l'État et de ses entités locales qui, on le rappelle, possèdent la majorité des pouvoirs en matière d'urbanisme et d'architecture. D'ailleurs, nous avons pu constater que, dès l'analyse des documents d'urbanisme, on peut se rendre compte des conséquences sur le bâti des règlements parfois imprécis ou obsolètes. Quand on connaît le processus qui doit suivre la publication de ces documents – ce qui doit être le cas de ces décideurs publics –, on se doit d'y apporter une précision et une régulation vérifiables sur chaque parcelle ou chaque projet entamée dans la circonscription concernée. Les services d'urbanisme ne peuvent pas se contenter d'établir des gabarits en pensant que les maîtres d'ouvrage ou les architectes s'adapteront au contexte et répondront de manière cohérente à ce dernier. Les architectes seront tenus, par leur client maître d'ouvrage, de construire l'entier du gabarit. Ne pourrait-on pas s'inspirer des possibilités laissées dans le cadre des ZAC d'assurer un suivi et un contrôle précis des futures constructions et de les étendre à tous les projets de logement collectif ? Mais il est évident que, pour assurer ce suivi et ce contrôle, les services publics ou les aménageurs doivent pouvoir s'entourer – en leur sein ou sous forme de mandat externe – de professionnels de la question urbaine et architecturale. Evidemment, cela n'est pas donné à toutes les villes de pouvoir s'entourer de ces compétences. D'ailleurs, ces villes de tailles modérées sont celles qui n'ont souvent pas les personnes formées dans leurs équipes ni même

parfois les personnes ayant la compétence pour savoir s'entourer. Aujourd'hui, il existe une entité appelée Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) présente au niveau départemental, qui regroupe un certain nombre de professionnels des trois domaines énoncés dans son titre. Ces groupements ont pour mission de conseiller élus et particuliers et de former les élus dans ces domaines d'expertise. Seulement, ils n'ont qu'un rôle consultatif et ne sont que trop rarement sollicités. Ces Conseils sont probablement une piste de recherche afin d'améliorer la capacité des décideurs publics à apporter des réponses les plus cohérentes et réfléchies possibles en matière d'urbanisme, d'architecture et de logement notamment.

Pour que ces CAUE soient efficaces, encore faut-il qu'ils soient constitués de professionnels particulièrement bien formés. Ainsi la question de la formation des architectes et urbanistes est à aborder. Parce que, nous l'avons vu, les architectes ont aussi une responsabilité dans le constat décrit plus haut. Certains ont complètement délaissé certaines de leurs responsabilités et se sont réduits à des activités limitées. On peut penser qu'ils n'ont pas eu les éléments de connaissance nécessaire pour apparaître comme les garants de la qualité architecturale du bâti. Ils se cantonnent souvent à des considérations esthétiques de façade là où leur rôle est avant tout dans la conception des espaces et plus généralement dans la conception de bâtiments comme objets construits. Sont-ils tous formés pour pouvoir assumer les responsabilités liées à ces enjeux ? A ce sujet, nous partageons le constat et la position d'Isabelle Chesneau et Patrick Bouchain discutée en épilogue d'un des ouvrages de cette dernière[1]. Durant cet échange, ils nous rappellent le constat critique de Joseph Belmont – « Il y a trop d'architectes pour faire ce qu'ils font, mais pas assez pour faire ce qu'ils ont à faire. »[2]

---

[1] *Profession Architecte*, Isabelle Chesneau, Eyrolles, 2018

[2] *Phrase publiée dans l'article Refaire la ville, la nouvelle mission des architectes*, Christophe Averty, Les Echos, 21 septembre 1995

– auquel nous ajouterions « et pas assez capables de faire ce qu'ils ont à faire ». Patrick Bouchain poursuit ensuite en disant : « Si on veut que l'architecture pénètre des secteurs dans lesquels elle n'est pas et où elle devrait être, il faut revoir la formation des architectes. […] Cela passe sans doute par l'enseignement de l'architecture à l'université pour mettre fin à son isolement académique, […] ». En effet, l'enseignement de l'architecture s'est déconnecté de la réalité et du processus que nous avons préalablement décrit. Il a été transmis comme celui d'une profession corporatiste de nécessité publique. Or, depuis plusieurs années, les acteurs privés et les pouvoirs publics ne cessent de vouloir rendre cette profession comme non incontournable. Elle doit pourtant s'affirmer comme telle. Cela passe par un intérêt grandissant des architectes pour les disciplines actuelles et bien au delà du simple intérêt à l'ingénierie. Ils doivent tous retrouver leur rôle de chef d'orchestre dans la construction de nos villes et cela passe par une compréhension générale des enjeux globaux liés à la conception et à la réalisation de bâtiments. Avec ces outils, ils pourront alors redevenir incontournables vis à vis des acteurs privés, en trouvant des solutions répondant aussi à leurs enjeux, et retisser une relation de confiance qui n'est plus. Il est impensable que l'architecte soit cantonné à une expression esthétique et à sa seule signature des autorisations d'urbanisme.

Enfin, en ce qui concerne les promoteurs immobiliers, qui sont l'objet de notre analyse, en s'affirmant comme les acteurs majeurs de la production de logements collectifs et en tentant de récupérer de plus en plus de pouvoir vis à vis des institutions publiques ou des architectes, ils s'obligent à en récupérer les responsabilités. Or, ils ont tendance à les occulter. Un bon promoteur est celui qui fait d'une opportunité foncière un bon placement financier pour ses clients. Et cela est loin d'être gage d'une bonne qualité d'habitat. Il doit être conscient de la portée sociale de ses initiatives et s'entourer des personnes les plus à même de répondre aux enjeux qui le dépassent parfois. De plus, sa temporalité d'intervention vis à vis du bâtiment tronque souvent

la conception de ce dernier. En effet, lorsque vous montez une opération immobilière de logements collectifs, le montage financier repose exclusivement sur les frais encourus en amont de la livraison de l'ouvrage. Cela pose évidemment la question de la pérennité de celui-ci. Que ce soit en terme de flexibilité, de facilité d'entretien ou de qualité de matériaux. Dans la conjoncture actuelle, il est vital de considérer le bâtiment au delà de sa livraison et d'intégrer ces enjeux dès la conception. Des choix, par exemple de matériaux, plus onéreux à l'exécution peuvent réduire considérablement le coût d'usage et l'impact environnemental d'un immeuble. Mais cette logique n'est pas compatible avec le modèle du promoteur. Le meilleur moyen serait que ces derniers trouvent un intérêt à raisonner de la sorte. Friands de certifications, ils n'hésitent pas à mettre en avant, comme un atout de vente, celles qu'ils projettent pour le futur bâtiment de logements – on peut notamment citer la certification NF habitat, comprenant plusieurs niveaux, qui est la plus répandue (elle est d'ailleurs présente dans les trois cas d'étude que nous présentions). Ces certifications, outre le fait qu'elles pourraient être considérablement améliorées, devraient intégrer cette notion de flexibilité, de pérennité des matériaux et de coût d'entretien. Avec, par exemple, une liste de matériaux ou de mises en œuvre à privilégier. Ces considérations deviendraient alors un argument de vente pour les promoteurs.

Pouvoirs publics, promoteurs immobiliers et architectes ont donc les moyens d'initier un nouveau climat de production du logement collectif. Celui-ci devrait générer un habitat plus qualitatif et mieux intégré et, ainsi, répondre aux enjeux sociaux et environnementaux actuels.

Remerciements

Premièrement, je souhaiterais remercier les professeurs Marchand et Fivet pour leur confiance au moment d'aborder un sujet peu commun et pour leur encadrement académique précieux.

Un remerciement tout spécial pour Marine Villaret pour sa générosité et son investissement dans l'accompagnement de mon travail.

Je tiens à remercier Sara Martin Camara et Laurent Gravier pour leur confiance et l'opportunité qu'ils m'ont offerte de pouvoir me confronter à ces enjeux ainsi que l'ensemble de l'équipe de FRES Architectes pour les échanges enrichissants sur ces sujets.

Je souhaite remercier Maxence Cormier pour nos échanges francs et cordiaux.

Aussi, je souhaiterais remercier Nancy Jacquet et Michel Jacquet pour leur relecture attentive et leur regard extérieur sur cet énoncé théorique.

Je remercie sincèrement Elodie Serrant pour son aide précieuse dans la concrétisation de ce travail. De même que Sébastien Rouge et Valentin Locher pour leur regard exigeant sur mes propos et pour nos échanges toujours aussi passionnés.

Enfin, merci à Rima Bounemer et Loris Lotti pour leur soutien tout au long du semestre.

Bibliographie

Livres

Avril Bertrand et Roth Bernard, *La promotion immobilière. Construire pour autrui*, Presses de l'Ecole nationale des ponts et chaussées, 2001

Bassetti Philippe, Martin Jean-Yves et Vivier Patrice, *Réaliser une ZAC et autres opérations d'aménagement*, Le Moniteur, Pratique du droit, 3ème édition, 2017

Bouchain, Patrick, *Permis de faire, Leçon inaugurale 2017 de l'Ecole de Chaillot*, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2017

Chesneau Isabelle, *Profession Architecte*, Eyrolles, 2018

Choay Françoise et Merlin Pierre, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 2005

Duban Bernard, *Les promoteurs-constructeurs*, Presses Universitaires de France, 1982

Dupuy Guilhem, *Le Maire, l'accession sociale et le promoteur. La négociation entre élus locaux et promoteurs : une analyse stratégique*, rapport pour l'ANIL, 2010

Fijalkow Yankel et Levy Jean-Pierre, *Les politiques du logement* dans *Politiques publiques 2* d'Olivier Borraz et Virginie Guiraudon, Presses de SciencePo, 2010

Granelle Jean-Jacques, *Economie immobilière : Analyse et applications (Immobilier, finances)*, Economica, 1998

Granelle Jean-Jacques, *Où en est la promotion immobilière privée ?*, Etudes foncières, 1998

GRIDAUH, *Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme, de l'Habitat*, Le Moniteur, 2019

Guérant Florian et Rollot Mathias, *Repenser l'habitat*, Libre & Solidaire, Autonomia, 2018

Lachaut-Dana Virginie, *Permis de construire et autorisations d'urbanisme*, Le Moniteur, Pratique du droit, 2ème édition, 2019

Lescure Michel, *Immobilier et bâtiment en France :1820-1980 histoire d'une filière*, Hatier, 1983

Madec Philippe, *Exist*, Jean-Michel Place, 2000

Mérot Christine, *Montage d'une opération immobilière privée*, Le Moniteur, méthodes, 2015

Picon Antoine, *L'ornement architectural*, entre subjectivité et politique, PPUR, 2016

Pollard Julie, *L'Etat, le promoteur et le maire, la fabrication des politiques du logement*, SciencesPo, 2018

Rollot Mathias, *Critique de l'habitabilité*, Libre & Solidaire, 2017

Topalov Christian, *Les promoteurs immobiliers, Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Mouton, 1974

Trétiack Philippe, *Faut-il pendre les architectes ?*, Points, 2001

Vergriete Patrice, *La Ville fiscalisée. Politique 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 de l'espace, Université Paris-Est, 2013

Articles

Arnaud Danielle, *Promoteurs : redistribution des cartes*, Les Echos, 28 mars 2002

Averty Christophe, *Refaire la ville, la nouvelle mission des architectes*, Les Echos, 21 septembre 1995

Bauer Anne, *Paribas conclut la vente de Cogedim à un groupe d'investisseurs*, Les Echos, 27 mars 1998

Pollard Julie, *Les grands promoteurs immobiliers français*, Metropolis, 2007

Sites internet

ADOMA, wikipédia, https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Adoma&oldid=160723961

ALTAREA COGEDIM - Présentation, http://www.altareacogedim.com/Business-model,40736.html

CAUE, https://www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue/

COGEDIM a 50 ans, Desmoulin Michel, http://www.desmoulin.net/cogedim-a-50-ans/

Emergence et développement des promoteurs immobiliers au XXème siècle, Pollard Julie, https://www.cairn.info/l-etat-le-promoteur-et-le-maire--9782724622706-page-59.htm

Fédération des Promoteurs Immobiliers, https://fpifrance.fr/

Garantie de Parfait Achèvement, https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/30232-garantie-de-parfait-achevement-definition

Les chiffres de l'Observatoire FPI, https://fpifrance.fr/les-chiffres-de-lobservatoire-fpi

Les français et l'accession à la propriété, IFOP, https://www.ifop.com/publication/les-francais-et-laccession-a-la-propriete-3/

Lois et décrets, https://www.legifrance.gouv.fr/

Ministère de la reconstruction et de l'Urbanisme, wikipédia, https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Minist%C3%A8re_de_la_Reconstruction_et_de_l%27Urbanisme&oldid=152091492

NF Habitat, https://www.qualitel.org/professionnels/documentation/referentiels-nf-habitat-hqe/

PLU Nice Côte d'Azur, http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/plu-m%c3%a9tropolitain/plum-approuv%c3%a9-le-25-10-2019

Références COGEDIM, https://www.cogedim.com/cogedim/vraie-identite/references/

Statistiques, INSEE, https://www.insee.fr

Annexes

Annexe 1.1: Cahier des prestations COGEDIM

Annexe 1.2: Note de programmation COGEDIM

Annexe 2: Brochure de présentation COGEDIM du programme SIMPLICITY

Annexe 3: Entretien avec Maxence Cormier, Cogedim

COGEDIM ATLANTIQUE

CAHIER DE PRESTATIONS

GAMME B LOGTS LIBRES (hors logements sociaux et abordables)

Opération : [redacted]

Adresse : [redacted]

Désignation des ouvrages	PRESTATIONS	OBSERVATIONS
ENVELOPPE BATIMENT		
STRUCTURE		
Refends	Béton	
Murs façade	Béton, agglos ou briques	
Planchers	Dalles pleines (prédalles en SS)	
Balcons/loggias	7 m² moyen, largeur hors tout 2,00 m	
RAVALEMENT		
Façade-pignons	Enduit monocouche Weber.Pral, ou PRB, ou PAREX, finition talochée, ou enduit RPE + zinc ou bois en attique	Pas de peinture sur façade béton
COUVERTURE		
	base Toiture-terrasse étanchée, autoprotégée	
	Autres types à chiffrer au cas par cas :	Toiture végétalisée selon cas
Type de couverture	Zinc	
MENUISERIES EXTERIEURES		
Menuiseries extérieures	PVC blanc, ouvrant à la française, largeur 1,80 m pour les PF séjours	1 modèle par type de pièce
Fermetures	VR en PVC blanc sur toutes les baies (sauf sdb)	
Coffres de VR	Coffre intérieur en PVC blanc	
Manoeuvre des V.R.	Par manivelle, motorisés dans séjours et cuisines ouvertes	
SERRURERIE		
Garde-corps	En acier ou en aluminium thermolaqué	
PARTIES PRIVATIVES		
MENUISERIES INTERIEURES		
Porte palière	Huisserie métallique Malerba, porte gamme Fiber de Malerba modèle Filetti ou Zen, isoblindée, classement A2P BP1, affaiblissement acoustique 39 db, serrure 5 points Vachette + cylindre A2P* réf V5 Code avec carte de propriété, baton de maréchal, butée de porte en inox brossé, seuil à la suisse en bois exotique vernis ou en alu. Hauteur 2,14 m	
Portes intérieures	Huisserie métal Malerba, porte alvéolaire prépeinte à chants droits, type In Viso de chez Malerba, finition Zen ou Lounge, avec paumelles invisibles, sans oculus, butée de porte. Haut. 2,14 m	
Quincaillerie	en inox brossé type LC3 ou LC4 de chez Vachette, sur rosace, avec clés pour les chambres	

Annexe 1.1: Cahier des prestations COGEDIM

Plinthes	Sapin peint de 70 mm (si sol carrelé = plinthes en carrelage)	
Placards	1 placard par logement (dans l'entrée) jusqu'au T2 2 placards (entrée + chambre principale) à partir du T3 Façades coulissantes 10 mm série KENDOORS de chez SOGAL, décor blanc nacré structuré avec profils en acier laqué blanc. Pour le placard de l'entrée uniquement, aménagement tablette chapelière en mélaminé blanc + tringle. Pack rangement en option	

CLOISONNEMENT		
Distribution	Placostyl de 72 mm, hydrofuge pour les pièces humides	
Gaines techniques logements	Placostil de 72 + isolant, ou panneau "sandwich" type 409 de chez Rockwool ou équivalent	

ELECTRICITE		
Appareillage	Série NILOË de chez LEGRAND avec plastron commun lorsque plusieurs prises ou interrupteurs côte à côte	
Vidéophone	platine de rue en inox brossé antivandale, à défilement de noms, réf. 308040 de chez BTICINO, et postes intérieurs modèle CLASSE 100 V12B, avec écran couleur de 3,5", mains-libres, contrôle Vigik concessionnaires	

CHAUFFAGE ELECTRIQUE	**suivant étude thermique**	
Convecteur	Néant	
Sèche-serviettes	modèle ATOLL de chez ACOVA élecrique ou à eau suivant étude thermique	
Ballon ECS	ECS solaire suivant étude thermique	

CHAUFFAGE GAZ	**suivant étude thermique**	
Radiateurs	modèle COMPACT type 11 ou 21S de chez RADSON, vanne thermostatique	

PLOMBERIE SANITAIRE		
Sanitaires	Appareil sanitaire de couleur blanche	
Evier	pas d'évier (à prévoir évier en option gratuite) sous réserve de dérogation Cerqual avec accord écrit de l'acquéreur avec engagement de poser la faïence en crédence (dans ce cas prévoir au lot plomberie un kit de rinçage)	
Baignoire	en acrylique 70 x 170, type STIL de chez JACOB DELAFON ou type ULYSSE de chez PORCHER - IDEAL STANDARD	
Tablier de baignoire	en faïence dito murs avec trappe de visite	
Pare-baignoire	Néant	
Receveur de douche	80 x 80 ou 80 x 120 pour les sde PMR, à encastrer, en céramique, extra-plat, type KYREO de chez JACOB DELAFON ou type ULYSSE de chez PORCHER - IDEAL STANDARD	
Pare-douche	Néant	
Meuble-vasque	Ensemble LONDRES de chez BATIGREEN, larg. 71 x prof. 47, meuble en mélaminé, 2 portes avec amortisseurs, 3 teintes au choix (gris cérusé, cordoba, gris pin, blanc), posé sur pieds carrés en inox brossé, poignées de portes en inox, plan-vasque blanc en céramique type ARDIMENTI, miroir sans encadrement sur support bois, 1 applique décorative type HAXO	
Cuvette WC	Type BRIVE 2 de JACOB DELAFON ou type ULYSSE de chez PORCHER - IDEAL STANDARD avec réservoir double action 3 & 6 l, abattant double en polypropylène blanc	
Lave-mains	Néant	
Robinetteries	mitigeur OLYOS 2 de PORCHER - IDEAL STANDARD pour les éviers, les vasques, et thermostatique CERATHERM 50 (à corps froid) de chez IDEAL STANDARD pour les baignoires et les douches. Ensemble barre de douche type IDEALRAIN S3, 3 jets, avec flexible de 1,75 m, pour les douches et baignoires	

REVETEMENTS		
PLAFOND		
Pièces sèches	Peinture, finition soyeuse	
Pièces humides	Peinture, finition satinée	
MURS		
Pièces sèches	Peinture, finition soyeuse	
Pièces humides	Peinture, finition satinée	
FAIENCE		
Cuisine	si pose évier, crédence en panneau stratifié, sur hauteur 0.60 et sur la longueur de l'évier avec retour suivant cas	
Salles de bains	à hauteur d'huisserie sur les 3 côtés au dessus de la baignoire et sur les 2 ou 3 côtés du receveur de douche, dans la sélection COGEDIM GAMME B de chez SALONI ou POINT P, sans frise.	
CHAPE		
Chape isophonique	Chape flottante coulée sur un isolant acoustique	
SOLS	Classements UPEC : - cuisine : U2SP3E2C2 - sdb, sde, WC : U2SP2E2C1 - entrée, séjour : U2SP2E1C0 - chambre : U2P2E1C0	
Entrée + séjour + dégagement	carrelage pose scellée, dans la sélection COGEDIM GAMME B de chez SALONI ou POINT P	
Chambres	revêtement stratifié 8 mm, série LOFT de BERRY FLOOR, classement U3P3	
Pièces humides	carrelage pose scellée, dans la sélection COGEDIM GAMME B de chez SALONI ou POINT P	
Barre d'arrêt de revêtement	à chaque changement de revêtement de sol, profilé de type Schluter, en aluminium brossé, largeur 6 mm	

ANNEXES PRIVATIVES

TERRASSES :		
Sol	dalles de béton avec parement micro-sablé, Quartz blanc, de chez NOVADAL réf. 14M, dim. 50 x 50 x 5, posées sur plots, ou dalles de béton de chez STRADAL réf. 231746,gris, finition lisse, dim. 50 x 50 x 5	
Electricité	pour toutes les terrasses situées devant les séjours, 1 PC 16A+T	
Plomberie	pour les terrasses-jardins à rdc et les terrasses > 10 m² 1 robinet de puisage	
Eclairage	pour toutes les terrasses situées devant les séjours, 1 applique	

BALCONS :		
Sol	dalles de béton avec parement micro-sablé, Quartz blanc, de chez NOVADAL réf. 14M, dim. 50 x 50 x 5, posées sur plots, ou dalles de béton de chez STRADAL réf. 231746,gris, finition lisse, dim. 50 x 50 x 5, ou carrelage 30 x 30 ou 40 x 40 ton gris collée sur recharge béton	
Electricité	pour tous les balcons situés devant les séjours 1 PC 16A+T	
Plomberie	néant	
Eclairage	1 applique pour toutes les balcons situés devant les séjours	

CAVES :	néant	
Sol		
Plafond		
Murs		
Porte		
Eclairage		

PARKING :		
Sol	Béton surfacé	
Plafond	Béton	
Murs	brut	
Garages/Box	néant	
Porte d'accès	basculante commandée par boitier-émetteur, tablier nervuré si en bas de rampe et à cassettes si en haut de rampe	

PARTIES COMMUNES (SELON PLAN DE DECORATION)

HALLS D'ENTREE		
Sols	Dalles de grès cérame poli ou satiné, ou pierre reconstituée, avec calepinage 1 ou 2 teintes (prix fourni/posé < 60 €) classement UPEC : < 25 log. U3SP3 et > 25 log. U4P3	
Tapis de sol	de type Tuftiguard ou Gradius Esplanade	
Murs	Panneaux bois stratifié gamme POLYREY ou revêtement textile ou peinture décorative, miroir, prix moyen au m² fourni / posé 60 €	
Eclairage	spots encastrés en faux-plafond et/ou appliques murales, commandés par détecteurs de présence ou 1 suspension décorative par hall, prix 500 € l'unité	
Portes du sas	En acier laqué avec fermeture par ventouse et poignée type baton de maréchal	
Digicode	sur la porte extérieure du sas, portier digicode de BTICINO avec clavier codé, contact à clé pour accès résidents et lecteur VIGIK pour les concessionnaires	
Vidéophone	sur la porte intérieure du sas, platine vidéophone réf. 308040 de BTICINO, en inox brossé antivandale, à défilement de noms avec clavier codé, contact à clé pour accès résidents et lecteur VIGIK pour les concessionnaires	
Boites aux lettres	boîtes aux lettres encastrées de chez VISOREX, selon le cas, de type BORNEO en bois stratifié dito murs, ou de type PANAMA en acier laqué	

PALIERS rdc / étages		
Murs	revêtement textile ou peinture sur toile de verre (prix moyen au m² fourni / posé 20 €)	
Sols	à rdc, dalles de grès cérame dito hall en étages, moquette fournie/posée 30 €/m² avec classement UPEC : < 25 log. U3SP3 et > 25 log. U4P3, et αω de 0,25	
Eclairage	appliques murales prix fourni/posé < 120 € l'unité, ou spots encastrés dans faux-plafond, prix < 50 € l'unité)	
Portes escaliers	huisserie métallique, porte prépeinte à ame pleine, CF 1/2 heure, de chez MALERBA, hauteur 2,14 m	
Quincaillerie des portes	en inox brossé type LC3 de chez Vachette, sur rosace	
Sonnettes des logements	ARNOULD LIVING gris anthracite ou blanc brillant	

OPERATION :

[redacted]

NOTE DE PROGRAMMATION
Gamme B

COGEDIM

Rédacteur : [redacted]
Destinataires Externes : [redacted]
Destinataires : [redacted]
Copie : [redacted]

Préambule : Contexte général du projet AXIMA

Le site d'[redacted]se trouve **au cœur du quartier de la Création de l'Ile de NANTES**, quartier post industriel, lieu d'innovation. Le projet est composé de 4 ilots d'une superficie global d'environ 11 000m².
Le PLU de Nantes qui vient d'être révisé permet ainsi de développer **28 500 m² de surface de plancher** et répartis de la manière suivante par ilot.

ILOTS	SP COMMERCES m²	SP LOGEMENTS m²	Nbe LGTS LIBRES (46m² ≅)	Lnbe LGTS ABORDABLES (48m² @)	VEB LGTS Intermédiaires (46m² ≅)	VEB SOCIAL (61m² ≅)	Nbe de lots Résidence Services	Objectif PK	Nbe Logements TOTAL GENERAL
A [redacted]	625	9 175	0	53	0	38	142	95	**233**
B [redacted]	200	4 000	80	0	0	0	0	35	**80**
TOTAL TRANCHE 1	825	13 175	80	53	0	38	142	130	**313**
C [redacted]	0	8 550	51	0	30	65	0	122	**146**
D [redacted]	675	5 275	72	0	34	0	0	72	**106**
TOTAL TRANCHE 2	675	13 825	123	0	64	65	0	194	**252**
TOTAL	1 500	27 000	203	53	64	103	142	324	**565**

ILOTS	SP COMMERCES	SP LOGEMENTS	SP LGTS LIBRES	SP LGTS ABORDABLES	SP VEB LLI	SP LGTS SOCIAUX	SP RESIDENCE SERVICES
A [redacted]	625	9 175	0	2 700	0	2 475	4 000
B [redacted]	200	4 000	4 000	0	0	0	0
TOTAL TRANCHE 1	825	13 175	4 000	2 700	0	2 475	4 000
C [redacted]	0	8 550	2 700	0	1 575	4 275	0
D [redacted]	675	5 275	3 575	0	1 700	0	0
TOTAL TRANCHE 2	675	13 825	6 275	0	3 275	4 275	0
TOTAL	1 500	27 000	10 275	2 700	3 275	6 750	4 000

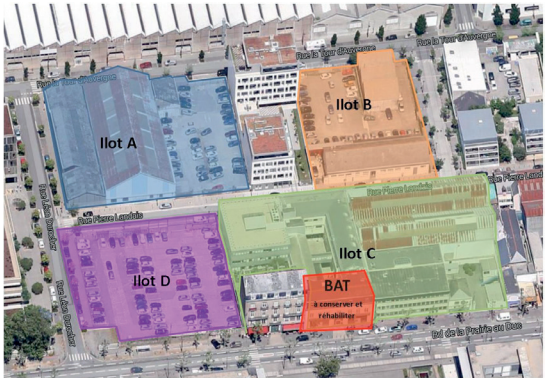
Note de programmation AXIMA – ilot D – NANTES - 15/01/2015

Annexe 1.2: Note de programmation COGEDIM

Au regard des différentes programmations que nous projetons, nous ambitionnons de réaliser environ :

- **1 500 m² de commerces en pied d'immeuble ;**
- **565 logements ;**
- **324 stationnements.**

La ventilation présentée ci-dessus prend en compte l'orientation d'aménagement permettant la **mutualisation des 4 Permis de Construire sur le nombre de parkings et la proportion de logements sociaux et abordables.**



1. Caractéristiques de l'opération

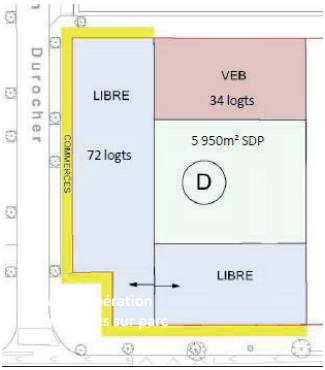
- Terrain : 2 510m² environ
- **SP maximum : 5 950m² dont environ 675m² de commerces**
- Commerces : 6 cellules sur le [redacted] et la rue [redacted]r (*détail paragraphe 5*)
- Nombre de logements : **106**
  - Sociaux : **0**
  - Libres : **106** (*dont **34** logements en vente en bloc*)
- Nombre de places de stationnement : **72 en sous-sol** sur 1 niveau de sous-sol (à minima 3 places boxées)
- Caves : Néant
- **Opération certifiée NF Logement** *(référentiel joint en annexe)*

2. Programme envisagé (rendement souhaité : 0,95)

2.1. Répartition de la surface de plancher logements

	Logement Libre	Logement Libre (vente en bloc)	TOTAL
Surface plancher	**3 575m²**	**1 700m²**	**5 275m²**

Schéma de découpage de l'ilot D par destination



2.2. Concepts :

En lien avec le cluster du quartier de la création de la SAMOA, le Maître d'Œuvre assistera la Maître d'Ouvrage dans sa **réflexion sur l'innovation** dans l'ensemble du projet.
A titre d'exemple les premiers champs de réflexion se concentrent sur les thèmes suivants :

- **Connectivité**
- **Accessibilité**
- **Bien-Etre**
- **Gain de temps**
- ….

Les potentiels d'innovations seront déclinés dans la présente note à l'aide *

La mise en application en plan de ces concepts au sein de la résidence devra au préalable être validée par le Maître d'Ouvrage.

2.3. Organisation générale de la résidence

- Sous-sol commun avec un accès voitures qui devra se faire depuis sur le [redacted]. **Etudier zone de dépose minute** *.

- **Le bâtiment pour les logements libres (vente en bloc) sera sur la rue** [redacted]
- **Les logements libres seront identifiés sur la rue** [redacted] **et le** [redacted] **et répartis sur deux ou trois cages d'escaliers.**
- **Chaque bâtiment sera complètement indépendant**
- **Halls d'entrée spacieux** *
- **Double contrôle d'accès** * : digicode et vidéophone.
- Chaque cage devra présenter un sas d'accès, à l'intérieur duquel seront placées les boîtes aux lettres (une petite alcôve à cet effet serait souhaitée). D'autre part **la sortie des escaliers en provenance des sous-sols doivent impérativement déboucher dans les SAS ou tout du moins directement à l'extérieur.**
- Chaque SAS donne accès au HALL plus spacieux, de forme simple, mis en valeur par une décoration adaptée suivant le thème défini pour le programme. **L'ascenseur doit se trouver dans l'axe de ce hall est non pas dissimulé dans un coin.**

- **Jardin paysagé intérieur** dans les zones de pleines terres imposées par le PLU.
- **Ouvrir le cœur d'ilot sur la future venelle pour aérer l'ilot.**

- **Locaux deux roues* : 1 par bâtiment en RDC et équipés avec une réflexion importante sur sa place au sein de la copropriété avec système d'accès et de parkage innovant.**
- Locaux OM : 1 par bâtiment en RDC (facilement accessible) respectant les règles NF Logement.
- 1 sous-station pour réseau chauffage urbain pour l'ensemble de la résidence.

3. Spécificités des appartements par type

La typologie des logements libres que nous souhaitons proposer sur cette opération est issue d'une réflexion portant sur le besoin de **modularité des logements et des niveaux** au regard :

- De l'évolution de la structure familiale en favorisant les logements pour familles monopoarentales
- De l'intergénérationalité
- Du contexte économique

Afin de faciliter la modularité, nous souhaitons donc :

- **Pas deux T3 côte à côte : association éventuelle T2 + T3 ou T1 + T3 pour grand logement si demande**
- Pour les grands logements en dernier étage : prévoir variante plombant avec logements du dessous ; en ce sens, pas de gaine mal placée interdisant tout passage etc…

- **Studios (25m²)** Pas de succession de studios pour faciliter la modularité.
  - **Localisés de préférence sur façade Nord**
    Pas de balcon mais prévoir grandes ouvertures sur séjour
  - Placard d'entrée
  - W.C + Salle d'eau avec meuble vasque (71cm x 47xm) et douche (80cm x 80cm) et sèche serviette.
  - Espace Kitchenette équipée (120cm) et ouvert sur séjour
  - Les studios de 30m² peuvent être acceptés mais prévoir séjour avec coin alcôve (soit pour le lit, soit pour le repas avec kitchenette à côté).

- **2 pièces (38-40m²)**
  - Séjour de 20m² mini (largeur mini : 3,40m)
  - Placard d'entrée
  - Chambre commandée par le séjour possible, mais pas souhaité.
    Cuisine éclairée naturellement (équipement : 300cm) intégrée au séjour (largeur mini : 2,10m)
  - W.C. indépendant si logement supérieur à 40m² (utilisation cloison démontable possible)
  - Salle d'eau avec meuble vasque (71cm x 47cm) et douche (80cm x 80cm) et sèche serviette.

- **3 pièces (55-62m²)**
  - Séjour de 22 m² mini (largeur mini : 3,50m)
  - Placard d'entrée et dans une des chambres
  - W.C. indépendant (utilisation cloison démontable possible)
  - Pas de chambres commandées par séjour : privilégier une séparation nuit/jour
  - Chambre 2 avec largeur mini à 2,50m
  - Cuisine éclairée naturellement (équipement : 300cm) intégrée au séjour (largeur mini : 2,10m)
  - Salle de bains avec
    - baignoire 170 cm X 70 cm.
    - meuble vasque (71cm x 47cm)
    - sèche serviette
    - LL dans salle de bain de préférence

- **4-5 pièces**
  - **Uniquement sur les derniers étages avec grandes surfaces extérieures (prof : 2,50m)**
  - Double voire triple orientation
  - Séjour de 30 m² mini (largeur mini : 3,50m)
  - Placard d'entrée et dans une des chambres
  - W.C. indépendant (utilisation cloison démontable possible)
  - Pas de chambres commandées par séjour : privilégier une séparation nuit/jour
  - Chambres 2-3-4 avec largeur mini à 2,50m
  - Cuisine éclairée naturellement (équipement : 300cm) intégrée au séjour (largeur mini : 2,10m)
  - Salle d'eau avec meuble vasque (71cm x 47cm) et douche (80cm x 80cm) et sèche serviette
  - Cellier pour LL à proximité cuisine
  - Salle de bains PMR avec

- baignoire 170 cm X 70 cm.
- meuble vasque double (120cm x 47cm)
- sèche serviette

4. Typologie et répartition des logements

LOGEMENTS LIBRES

Type	Surface unitaire	Quantité	%
1 pièce	25 m²	13	18%
2 pièces	38 à 40 m²	30	42%
3 pièces	55 à 62 m²	25	35%
4 et 5 pièces	Minima 90 m²	4	5%
TOTAL		**72**	100%

- **Pour les T3 :**
  - **2/3 : 55m²**
  - **1/3 : 58 à 62m²**

LOGEMENTS LIBRES (VENTE EN BLOC)

Type	Surface unitaire	Quantité	%
1 pièce	25 m²	6	18%
2 pièces	38 à 40 m²	14	42%
3 pièces	55 à 62 m²	12	35%
4 et 5 pièces	Minima 90 m²	2	5%
TOTAL		**34**	100%

- **Pour les T3 :**
  - **2/3 : 55m²**
  - **1/3 : 58 à 62m²**

5. Localisation des commerces

Les types de commerces sont donnés à titre indicatif, un travail est en cours avec nos équipes d'ALTAREA Commerces et la SAMOA.

[redacted]
- Boucher d'environ 120m² à côté de la rampe d'accès sous-sol
- Alimentation bio d'environ 250m² à l'angle de la rue Léon Durocher

[redacted]
- Boulangerie d'environ 110m²
- Fleuriste d'environ 70m²
- Caviste d'environ 80m² sur l'angle de la rue Pierre Landais
- Fromager d'environ 60m² sur le retour de la rue Pierre Landais

I. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURE / PRODUIT :

Les matériaux indiqués ci-dessous correspondent au cahier des charges COGEDIM de la gamme. Les matériaux et produits proposés par l'architecte devront être adaptés à l'environnement extérieur, et rentrer dans la même gamme de prix.

1. Murs

	Epaisseur des murs	
Voiles de façades	☒	16 cm
	□	15 cm
Entre appartements	☒	18 cm
	□	20 cm
Entre appartements et paliers	☒	18 cm
Entre pièces principales et ascenseurs	☒	18 cm + calibel
Epaisseur des doublages de façade	☒	suivant étude thermique

2. Planchers :

Dalle / terrasse ou balcons de plain-pied	☒
Dalle pleine béton armé	20 cm
Isolant phonique	0,5 cm
Isolant thermique	XX cm suivant étude thermique
Chape	5 cm
Revêtements + colle	1,5 cm
TOTAL :	27 cm

3. Hauteur sous plafond :

- Etage courant □ 2,50 m
  ☒ **2,70 m**
- Rez-de-chaussée (du sol fini plafond brut) ☒ **4,00 m**

4. Revêtement des façades :

☒ Enduit monocouche finition talochée – localisation : étage courant

☒ Autres : zinc ou autre en attique

5. Profondeur et surfaces des balcons : (*hors terrasses RDC et attique*)

Privilégier les balcons au profit des loggias

- **Profondeur 200 cm hors tout / surface moyenne 7 m²**
- **Balcons pour l'ensemble des logements à l'exception des T1.**

6. Menuiseries extérieures :

☒ PVC monobloc (largeur maximum de la baie séjour 180cm)
□ PVC coffre bois
□ Aluminium : optimiser la finesse des profils.
□ Bois – Aluminium
□ Bois
□ Oscillo-battant au RDC

7. Volets roulants :

- Coffres saillants intérieurs ☒ PVC
  □ Bois
- Coffres intégrés à la façade □
- Type de volets ☒ PVC Blanc
  □ PVC Beige
  □ PVC Gris
  □ Aluminium Laqué

8. Menuiseries intérieures :

- Portes intérieures de 0,80 m de passage (hauteur 2,14m)
- Porte palière 0,90 m de passage (hauteur 2,14m)
- Gaines EDF :
  □ Détail du cahier des prestations.
  ☒ Porte placard toute hauteur ou coffrets électriques (GTL encatsrée)
  □ Dito porte intérieure.

☒ Vidéophone intégré (placard spécifique) : ☒ Oui □ Non

☒ Placards : portes coulissantes toute hauteur
Profondeur de 65 cm y compris rail.

☒ Trappes de gaines techniques :
De préférence dans les placards, au-dessus du WC, dans la cuisine sur la face avant, dans les salles de douche, jamais à l'intérieur du volume de la douche, dans les salles de bains la trappe de visite de la baignoire doit être accessible et non plus à l'intérieur du meuble vasque, sauf exceptions.

9. Cuisines :

Pour les cuisines fermées, prévoir au minimum une largeur de 2,10m afin de tenir compte de la réglementation pour handicapés.

Toutefois il est possible de prévoir une largeur de cuisine inférieure lorsqu'il s'agit de cuisines ouvertes.

- Pour les studios au minimum kitchenette de 180 cm de largeur (1 lave-linge + meuble kitchenette 120 cm)
- Pour les 2 pièces 5 éléments de 60 cm (évier avec LV + cuisson + frigo + LL)
- Pour les 3 pièces 5 éléments de 60 cm. (évier avec LV + cuisson + frigo + LL)
- Pour les 4 pièces 5 éléments de 60 cm. (évier avec LV + cuisson + frigo + LL)
- Une largeur de 2,20 m est recommandée, principalement pour les grands appartements Dans ce cas, la position de la porte d'accès de la cuisine doit permettre la mise en place d'éléments de part et d'autre de la cuisine de façon à dégager un coin repas devant la fenêtre

10. Salles de bains / Salles d'eau :

- Largeur de la baignoire : 70 cm
- Largeur des bacs à douche : 80 cm
- Largeur minimum des plans vasques : 70 cm

Dans le cas où il n'est pas possible d'installer de lave-linge dans la salle de bain, prévoir un espace libre d'une largeur de 65 x 65 cm dans la cuisine.

11. WC :

- Les WC principaux doivent être indépendants à partir du T2 > à 40m² et pour tous les logements sociaux
- Les cloisons démontables sont tolérées

12. Cloisons intérieures

□ En Placopan de 50mm

☒ **En Placostil de 72 mm** sans laine de verre.
- □ Entre cuisine et chambre et WC et pièces principales
- □ Entre pièces principales

□ En Placostil de 98 mm avec laine de verre.
- □ Entre cuisine et chambre et WC et pièces principales
- □ Entre pièces principales

En périphérie des gaines techniques : selon réglementation

13. Gardiennage : NEANT

□ Loge de jour (+ WC et douche).
□ Loge de jour avec appartement de fonction
□ Pas de gardiennage.

14. Local entretien (si place disponible**) :**

☒ En rez-de-chaussée.
□ En sous-sol.

15. Local ordures ménagères:

☒ À rez-de-chaussée (voir pour 1 local par cage si possible)
□ ou au 1er sous-sol. Chaque bâtiment devra avoir son propre local

16. Parkings / vélos :

☒ Locaux vélos : ☒ à rez-de-chaussée
□ ou au 1er sous-sol.

17. Locaux voitures enfants : NEANT

18. Largeur des paliers d'étage :

□ 140 cm.
☒ 130 cm.

19. Chauffage :

□ Individuel électrique
□ Individuel gaz
□ Collectif gaz
☒ Collectif urbain
□ Autre :
□ Complément solaire (à préciser) : selon retour étude thermique

20. <u>Stationnements</u> :

1 niveau de sous-sols

- Rampe de 4 m avec feu de signalisation (pente 16 %) : rayon extérieur = 7,75 m mini – rayon intérieur = 3,75 m mini.
- Circulation : largeur = 6 m avec un mini de 5,80m.
- Place : longueur = 5 m, places auto-vélos = 5,5 m – largeur = 2,5 m, en bout de rang 2,7 m.
- Box : largeur = 2,7 m libre entre murs.

Se référer aux préconisations IBA pour le sous-sol

<u>Pièce jointes</u> : Modification PLU
Référentiel NF Logement pour logements libres
Cahier des prestations Logement libre gamme B
Dispositions constructives [redacted]
Note présentation générale
Organigramme interne [redacted]
Note intention [redacted]
Présentation et Organisation [redacted]
Note de présentation organisationnelle [redacted]
Note de présentation organisationnelle [redacted]

❖❖❖❖

Annexe 2: Brochure de présentation COGEDIM du programme SIMPLICITY

SAINT-ANDRÉ DE LA ROCHE

UNE VILLE ACCUEILLANTE À LA VIE SIMPLIFIÉE

À SEULEMENT 15 MINUTES DU CŒUR DE NICE

Aux portes de Nice, la petite commune de Saint-André de la Roche est accueillante et bénéficie d'une attractivité croissante. Son dynamisme, sa vie de quartier animée, ses connexions rapides à Nice et à l'autoroute A8 font d'elle une adresse stratégique où il fait bon vivre, au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Tout à pied, pour une vie sereine et conviviale

- En face de la résidence, un supermarché rend les courses du quotidien tellement plus faciles...
- À 100 m*, tous les commerces et services sont à votre disposition, sur le quai de la Banquière ; le marché hebdomadaire vous y accueille tous les samedis matins.
- Dans un rayon de 500 m*, la crèche, les écoles primaires et 2 jardins de jeux accueillent vos enfants.

Proche de tout, proche de vous...

Supermarché à pied

Arrêt de bus « L'Église » à 120 m* vers Nice et le tramway

2 écoles primaires à 300 m* et **halte garderie** à 500 m*

Accès immédiat à l'**autoroute A8** vers Marseille et Monaco

À 15 minutes* en voiture **des plages**

* Source Google Maps

Le château de Saint-André domine la ville

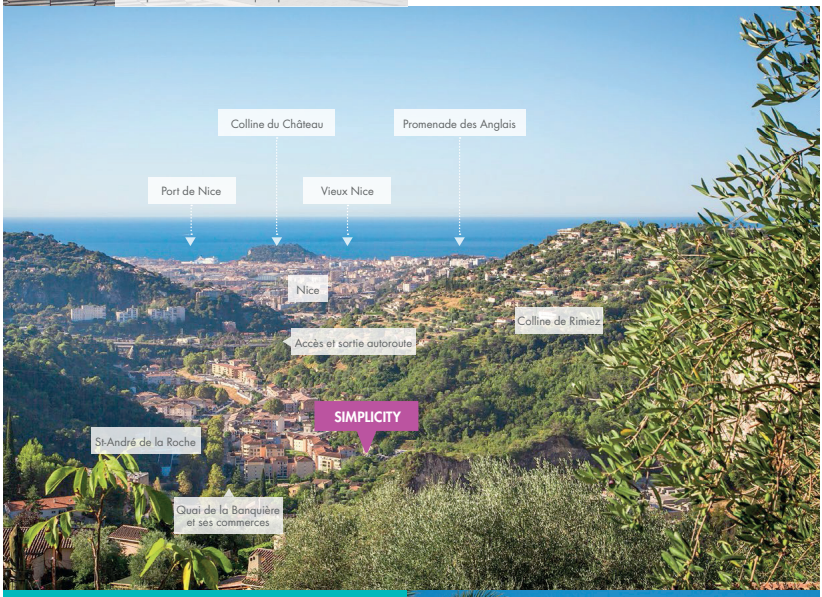
Une belle diversité d'activités sportives et culturelles à votre porte

- Tous les âges s'épanouissent sportivement toute l'année, grâce aux activités proposées dans la salle polyvalente, au tennis (à 150 m*) ou à la piscine municipale (à 200 m*)...
- La vie culturelle est riche et variée : médiathèque, cours de théâtre, école de musique, chorale...
- Plusieurs sentiers pédestres, notamment au pied de la résidence, mènent vers Falicon ou Tourrettes-Levens ; ils offrent, au cœur de la nature, des panoramas superbes sur le littoral.

La place Masséna en quelques minutes en voiture

Naturellement connectée à Nice et bien plus encore...

- À 100 m* de la résidence, toutes les 10 minutes, les lignes de bus 89 et 90 mènent à Nice Vauban et au pôle universitaire Saint-Jean d'Angély.
- Rejoignez à 2,8 km* le parking relais Pont-Michel pour profiter de la ville en tramway.
- L'accès immédiat à l'autoroute A8, toutes directions, rend accessibles rapidement les bassins d'emplois et tous les plaisirs de la Riviera.



Le dynamisme et l'attractivité de l'agglomération comme valeur d'avenir

- La Métropole Nice Côte d'Azur forte de ses 550 000 habitants**, ses 220 000 emplois** et ses 35 000 étudiants**, est toujours plus attirante et en plein essor.
- Saint-André de la Roche, au cœur de cet environnement à fort potentiel, assure à ses acquéreurs un investissement des plus pérennes, dans un quartier en plein développement.

*Source : Google Maps. ** www.nicecotedazur.org

Fort dynamisme écomique, entre tourisme et centres d'affaires

SIMPLICITY

ENTRE NATURE ET CŒUR DE VILLE
SAVOUREZ LA DOUCEUR DE VIVRE

Une architecture provençale qui dialogue avec la nature

- Au calme, adossée à une colline verdoyante, à deux pas de l'animation du quai de la Banquière, SIMPLICITY est un trait d'union entre ville et nature.
- Telle une villa provençale, la résidence est sertie de murets rehaussés de ferronneries et entourée d'un jardin composé d'agrumes et de cyprès ; ses façades sont nuancées de teintes pastel, sa toiture revêt quatre pentes en tuiles flammées.

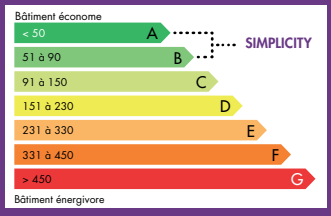
« Une adresse stratégique en ville, sertie d'un jardin planté d'agrumes. »

Intimité et bien-être au quotidien

- Appartements à l'agencement bien pensé, avec coin jour et coin nuit séparés.
- Les séjours se prolongent de loggias comme une pièce à vivre supplémentaire, à l'intimité totalement préservée.
- Les appartements bénéficient de larges baies vitrées qui offrent une luminosité optimale.
- Les orientations multiples révèlent des vues apaisantes sur le jardin de la résidence, les collines de Rimiez ou celles de l'Observatoire de Nice.

Le souci de la sécurité et de la qualité dans les moindres détails

- Accès contrôlé par vidéophone au hall d'entrée, décoré par notre architecte.
- Ascenseur desservant tous les niveaux y compris le sous-sol, sécurisé par contact à clef ou code.
- Portes palières avec serrures de sûreté A2P* 3 points.
- Carrelage 45 x 45 cm dans toutes les pièces.
- Peinture lisse dans toutes les pièces.
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces.
- Dans les salles de bains et salles d'eau : faïence murale toute hauteur autour de la baignoire et de la douche, meuble vasque avec miroir et applique lumineuse, radiateur sèche-serviettes.
- Garde-corps extérieurs ferronnés.
- Chauffage individuel électrique par panneaux rayonnants.
- Production d'eau chaude sanitaire collective par pompe à chaleur électrique.
- Parkings en sous-sol et caves en rez-de-chaussée.



Étiquette énergétique en kWhep/m²/an

RT 2012

NF HABITAT

L'économie d'énergie, une démarche respectueuse pour tous

SIMPLICITY a été conçu conformément à la norme NF Habitat et à la réglementation RT 2012, permettant ainsi de réduire l'empreinte pour bénéficier :

- D'un confort optimisé au quotidien
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme

SIMPLICITY

127, Chemin du souvenir français
06730 SAINT-ANDRÉ DE LA ROCHE

EN VOITURE

- À 5 minutes* de l'autoroute A8 vers Cannes et Monaco.

EN BUS

- Arrêt de bus «L'Église» à 120 m*, Lignes d'Azur 88, 89 et 90, vers Nice, Levens et Tourrette-Levens.
- Service à la demande, le Créabus C88.

EN TRAMWAY

- Terminus du tramway « Pont Michel » à 2,7 km* vers la place Masséna.

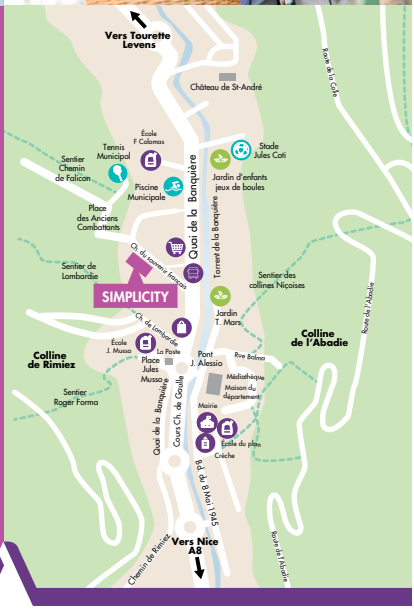
EN TRAIN

- À 9 minutes* en voiture, la gare de La Trinité-Victor, ligne 5 «Nice-Breil».
- À 15 minutes* en voiture, la gare de Nice-Ville, lignes TER et nationales.

EN AVION

- À 13 km* de l'aéroport international Nice Côte d'Azur, lignes nationales, internationales et low-cost.

*Source : Google Maps.



GROUPE ALTAREA COGEDIM

COGEDIM, SAS au capital de 30 000 000 € - Siège Social : 8 av. Delcassé - 75008 Paris - RCS PARIS : 054 500 814 - Crédits photos : Shutterstok, istock getty images, ellostudio. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements, balcons, terrasses et jardins à adapter suivant l'opération sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel. Conception : © comme une image - 12/2017.

04 84 310 310
Appel non surtaxé

cogedim.com

Entretien téléphonique avec Maxence Cormier, directeur de la promotion chez Cogedim Nantes, réalisé le 3 décembre 2019:

Evariste Exposito: Faites-vous toujours appel à un architecte ? A quel moment l'architecte intervient-il ? Quelles phases du projet suit-il ?

Maxence Cormier: Oui, on fait toujours appel à un architecte, bien entendu. Cet architecte a, pour Cogedim Nantes, une mission en phase exécution. Certains promoteurs arrêtent leur collaboration à la phase DCE. Dans un autre vie professionnelle, j'ai connu un architecte qui ficelait hyper bien son dossier DCE et qui ne voulait pas prendre les responsabilités du chantier. J'ai aussi eu des architectes qui n'en avaient tout simplement rien à faire. Pour nous c'est primordial que l'architecte continue sa mission d'exécution, à minima pour tous les visas et également faire un peu de suivi. Par contre, on pense qu'il ne faut pas qu'il fasse la mission complète car on a besoin d'avancer et d'aller vite ; ça devient presque un autre métier. C'est pour ça qu'on met pratiquement toujours en place une collaboration entre architecte et maître d'œuvre d'exécution.

E.E.: Pensez-vous que ce soit la règle générale pour l'ensemble des promoteurs ?

M.C.: De mon point de vue, dans la majorité des cas, l'architecte conserve une mission dans l'exécution du projet.

E.E.: Avez-vous des architectes en interne ?

M.C.: On a un architecte chez Cogedim qui intervient que dans la partie conception. Il connaît la charte Cogedim des logements applicable dans la phase de montage de l'opération. Ces préconisations sont valables dans l'intérieur des logements. Mais lui ne dessine pas.
Ce cahier des charges évolue en fonction des modes de vie et des

expériences.
Inspiration est une opération particulière puisqu'en ZAC, sur laquelle il y a eu un concours. Mais le plus souvent on se rapproche d'un architecte que l'on choisit.

E.E.: Quelle est l'origine du foncier? (Il répond ici uniquement sur le cas de l'opération qui nous lie)

M.C.: Inspiration est un foncier par ZAC acheté de gré à gré vers AXIMA. Le projet est né de la collaboration Cogedim Axima puis présenté à la SAMOA. Dans tous les échanges, la SAMOA était intégrée. Cogedim s'est retrouvé entre AXIMA qui voulait de l'argent sur son foncier et la SAMOA qui voulait limiter.

E.E.: Dans des programmes à budget serré, si vous aviez un effort financier à faire, il se situerait où dans le bâtiment ?

M.C.: Dans ce qui ne se voit pas. Le gros travail que l'on essaye de faire c'est de mettre l'argent là où on le voit et pour cela d'optimiser la structure et les réseaux. On essaye d'avoir une opération la plus rentable possible.

E.E.: Je ne peux qu'être d'accord avec votre position mais ce n'est pas ce que j'ai pu observer sur les quelques bâtiments analysés…

M.C.: C'est ce que l'on fait mais parfois, on y arrive pas. C'est la particularité du logement, on ne fait pas de la construction automobile sur une chaîne de montage. Chaque projet est différent du fait de sa forme urbaine, de la qualité du sol. A chaque fois, on se dit qu'on va essayer de reproduire les choses qui ont marché mais parfois il y a un élément externe, ou la réglementation qui a changé, qui fait qu'il est dur de standardiser la production de logements.

E.E.: Heureusement ai-je envie de dire, et de mon point de vue d'architecte…

M.C.: Je ne dis pas qu'il faut reproduire tout le temps les mêmes choses mais parfois on remarque qu'une chose a bien marché et on va essayer de le reproduire.

E.E.: Quelle liberté laissez-vous à l'architecte ? Notamment au niveau de la façade ?

M.C.: Pour pouvoir réaliser une opération immobilière, il faut que celle-ci rentre dans une épure économique : le coût de la charge foncière, le prix de vente et le prix de travaux. A un moment, on ne va pas pouvoir augmenter nos prix de vente indéfiniment. Quand on fixe un coût objectif, il correspond à cette épure. Quand vous me demandez si on laisse une liberté aux architectes, oui, mais dans le cadre de l'épure économique.
On peut aussi proscrire certaines choses avec notre recul (50 ans d'expérience de Cogedim), parce qu'on sait que ça ne vieillit pas bien, par exemple. On a un œil sur la pérennité de l'ouvrage.

E.E.: Mais cela n'est pas paradoxal quand on voit que beaucoup de façades sont recouvertes de crépis, dont l'état dégradé à horizon 1-2-3 ans est évident ?

M.C.: Ce n'est pas l'enduit en lui-même mais souvent les modénatures ou les détails qui y sont liés. J'ai vu des opérations en enduit dont la mise en œuvre avait été conçue et qui rendent très bien. Je ne dis pas que 15 ans après il ne faut pas faire de ravalement de façade.

E.E.: En terme de pérennité, le modèle du promoteur est particulier puisque un bâtiment, au delà de la GPA, va vivre sans son maître de l'ouvrage. Cet enjeu est-il donc au cœur de vos réflexions et de votre montage ?

M.C.: Alors je nuancerais vos propos parce qu'on ne disparaît pas après la GPA puisqu'on a un lien sur 10 ans avec la décennale. Cogedim a mis en place un service SAV au contact des syndics pour voir comment vit l'immeuble dans la mesure où on a constaté qu'un client content était un client qui rachetait. En discutant avec les syndics, on peut suivre un minimum l'évolution de l'immeuble et réduire les dommages ouvrages grâce à notre relationnel passé avec les entreprises. Mais ça n'est pas le cas de la majorité des autres promoteurs.
Je comprends où vous voulez en venir, on construit pour vendre, au contraire des bailleurs.

E.E.: On peut questionner la morale de ce modèle…

M.C.: Si on veut durer, on se doit de considérer nos clients sur le long terme. Donc on se doit d'être présent sur ces critères.

E.E.: Parlez-moi maintenant de votre communication des projets et des supports utilisés ?

M.C.: On a une charte Cogedim. On vend en VEFA donc, au delà des pièces réglementaires (Plans cotés, notice de vente), si on reste sur ces éléments, le client est incapable de se projeter. Quelqu'un du métier oui, mais ça représente 10% des personnes. Aujourd'hui, on modélise chaque appartement meublé et décoré pour que le client puisse appréhender en volume son future bien.

E.E.: Vous avez un interlocuteur direct ou vous confiez ce travail à votre équipe de MOE ?

M.C.: On travaille directement avec des entreprises que l'on connaît dans un souci d'homogénéité de la communication entre les projets.

E.E.: Il est intéressant de voir, d'ailleurs, que sur l'ensemble de vos

brochures, la mention du nom de l'architecte n'apparaît que très rarement.

M.C.: Sur les brochures commerciales, non. Par contre sur les éléments contractuels oui. Aujourd'hui, cela ne représente pas un argument de vente, hormis si l'on mentionne un Jean Nouvel ou un Christian de Portzamparc qui vont parler à un large public.
[A propos de l'écart entre les brochures et le contexte réel :] Effectivement, sur nos brochures on ne mentionnera que les points positifs du projet. Par contre, en interne, on fait tout un travail pour formuler les points faibles et points forts des projets afin de briefer nos équipes commerciales.

E.E.: Chez Cogedim, vous choisissez vos architectes…

M.C.: Parfois on ne les choisit pas, c'est arrivé qu'on nous fasse croire qu'on choisisse. Il arrive qu'on nous l'impose. Par contre ça trompe un peu le travail entre architecte et maître d'ouvrage, ou plutôt maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage. Pour nous, c'est un travail d'équipe, et il faut que l'équipe match bien ensemble. Quand on nous a imposé un architecte et qu'il le savait, il avait tendance à nous prendre pour des payeurs et le travail d'équipe n'existait pas.

E.E.: On voit que votre cahier des charges influence grandement la production et on remarque une certaine homogénéité dans l'image véhiculée par les bâtiments. On peut donc se poser la question de savoir si les bâtiments sont à l'image de l'architecte ou de Cogedim ?

M.C.: La façade est vraiment la signature de l'architecte.

EPFL | ENAC | Architecture

Enoncé Théorique de Master

Evariste Exposito