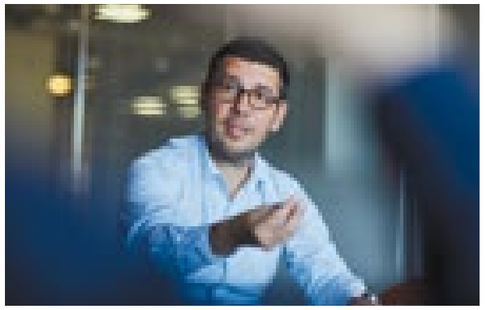
ORDRE
DES
ARCHITECTES

LES RAPPORTS DU CONSEIL NATIONAL
DE L'ORDRE DES ARCHITECTES

# NOS PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT EN FRANCE

SEPTEMBRE 2026

# Faire du logement un bien d'intérêt public



©JULIENNFALSIMAGNE

**Christophe Millet**
Président du Conseil national
de l'Ordre des architectes

La France fait face à une crise du logement chronique dont les causes sont multifactorielles. La pénurie n'est plus limitée aux grandes villes. Elle touche des pans entiers du territoire.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Pour la prochaine décennie, l'État estime les besoins de nouveaux logements autour de 400 000 chaque année. La Fondation pour le Logement des Défavorisés évalue à 4,2 millions de personnes le nombre de mal-logées en France. Derrière ces chiffres se trouvent des ménages contraints d'accepter, faute de mieux, des logements de piètre qualité ou éloignés de leur lieu de travail. De plus, le nombre de passoires thermiques s'élève à plus de 5 millions de logements[1], ce qui témoigne du défi environnemental auquel le secteur du logement est confronté.

Dans les opérations de constructions neuves, les logements ont perdu leurs qualités. Les pièces sont plus petites, rendant difficile tout changement d'aménagement intérieur. Les hauteurs sous plafond sont plus réduites. Les logements sont souvent mono-orientés, et la possibilité de ventilation naturelle devient l'exception, avec tous les problèmes de confort d'été que cela pose. Les espaces extérieurs et collectifs se réduisent à une variable d'ajustement de l'opération.

De surcroît, le coût du logement explose au point de devenir le premier poste de dépense des ménages[2] sous l'effet de l'explosion des prix de vente pour la construction neuve et de la hausse des loyers pour le parc locatif. Perte de qualité et hausse du coût constituent une double peine.

## Passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat

Cette situation n'est pas une fatalité. Des pistes d'amélioration existent, mais elles nécessitent d'appréhender le logement comme un droit fondamental dans les politiques publiques et non plus comme un produit financier. Sur cette voie, les architectes et l'architecture ont des solutions à faire valoir.

Produire du logement de qualité exige ainsi d'élargir la focale. C'est la raison pour laquelle l'Ordre des architectes appelle à passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat, pensée à l'échelle du territoire. Cette réflexion globale intègre les questions de mobilité, de sobriété énergétique, de réhabilitation, de vacance, de protection de la biodiversité, de mutualisation des espaces, ou encore de sobriété foncière.

L'Ordre des architectes en est convaincu : c'est la prise en compte de tous ces enjeux qui permettra de créer un cadre de vie de qualité, cohérent à toutes les échelles, depuis la cellule du logement jusqu'au bassin de vie.

## Retrouver de la qualité « d'habiter » grâce à l'architecture

La fabrique d'un logement de qualité est aussi liée au mode de dévolution de la commande architecturale. Les passations de marché sous forme de contrats globaux au détriment des marchés classiques de maîtrise d'œuvre produisent des mètres carrés, mais pas de qualité. En associant contractuellement l'architecte et l'entreprise, les marchés de conception-réalisation ne permettent pas à l'architecte maître d'œuvre d'exercer pleinement son rôle de tiers de confiance indépendant, porteur d'une mission d'intérêt public garantissant la qualité architecturale et paysagère de ses productions. Ce type de passation de marché tire les prix vers le bas alors que la qualité a un coût.

Par ailleurs, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), aujourd'hui devenue majoritaire pour la production du logement social HLM, casse la dynamique entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage. En effet, mission complète et indépendance de l'architecte sont deux piliers d'une fabrique du logement de qualité.
À travers ce rapport, le Conseil national entend soumettre au débat ses propositions pour un logement de qualité pour toutes et tous. L'enjeu est de taille : répondre à un besoin élémentaire, se loger.

1 SDES, Le parc de logement par classe de performance énergétique, 2022
2 INSEE, Le poids des dépenses de logement dans le revenu des locataires en 2020, mars 2020

# Le logement, un secteur en proie à une crise multifactorielle

## Une crise de l'offre avec un parc de logements en déficit chronique, incapable de répondre à la demande

Les estimations des besoins en logements varient selon les institutions et les méthodes utilisées, mais toutes les études pointent un déficit du parc. Les services de l'État et plusieurs organismes publics estiment qu'il faudrait proposer entre 350 000 et 450 000 logements par an au cours de la prochaine décennie pour répondre à l'évolution du nombre de ménages, au renouvellement du parc existant et aux situations de mal-logement[3].

Certaines évaluations sont plus élevées. L'Union sociale pour l'habitat (USH) estime par exemple qu'il faudrait environ 518 000 logements supplémentaires par an entre 2024 et 2030. Ces chiffres prennent en compte les besoins pour la résorption du mal-logement (environ 122 000 logements), ceux nécessaires pour palier la décohabitation (116 000), les résidences secondaires (100 000), le solde migratoire (70 000) ou encore la nécessité de maintenir un taux minimal de vacance pour entretenir le parc (50 000)[4]. Dans le même temps, d'autres études estiment à 1,3 à 1,5 million de logements supplémentaires pour résorber les situations de mal-logement (personnes sans domicile, hébergement contraint, logements insalubres ou suroccupés)[5]. En l'absence de logement, ces personnes se voient privées d'une des premières protections que la société devrait offrir : la possibilité d'être en sécurité sous un toit.

Néanmoins, l'Ademe se base sur d'autres hypothèses. Dans son scénario le plus sobre, elle estime que les besoins de construction pourraient être ramenés à 110 000 logements neufs par an ces prochaines années. L'objectif de ce postulat est de répondre davantage aux besoins de logement par la réutilisation, la transformation et la meilleure occupation du parc existant avant de recourir à la construction neuve. Cette approche s'appuie notamment sur les 2,8 millions de logements vacants recensés en France et les 3,7 millions de résidences secondaires[6], sur la réduction de la sous-occupation des logements et sur une stabilisation de la surface moyenne occupée par habitant.

Selon le dernier rapport sur l'état du mal-logement de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, environ 350 000 personnes sont aujourd'hui sans domicile : à la rue, en hébergement d'urgence ou à l'hôtel. Plus largement, plus d'un million de personnes ne disposent pas de logement personnel, dont près de 600 000 sont hébergées chez des tiers de manière contrainte, faute de solution durable. Au-delà de ces situations extrêmes, la fondation estime que 4,2 millions de personnes sont mal-logées en France. Cette catégorie recouvre les personnes vivant dans des logements très dégradés ou dépourvus d'équipements essentiels, ainsi que celles confrontées à un surpeuplement important, exacerbant ainsi les risques de violences domestiques et les difficultés d'apprentissage pour les enfants.

Selon la Fondation, la crise du logement touche en réalité un public encore plus large : environ 12,3 millions de personnes sont fragilisées par leurs conditions de logement, en raison notamment de dépenses trop élevées, d'impayés ou de difficultés à se chauffer correctement.

L'ensemble de ces données souligne que la crise du logement ne se limite pas aux situations d'exclusion les plus visibles, mais concerne une part importante de la population confrontée à des conditions de logement précaires ou insuffisantes.

Ces écarts montrent aussi que les projections sur les besoins en logement dépendent largement des hypothèses retenues – démographie, baisse de la natalité, évolution des ménages, vacance du parc – ce qui explique la diversité des chiffres avancés dans le débat public.

**À travers ses prises de position, l'Ordre des architectes participe activement au débat public et à l'élaboration des politiques d'aménagement pour résorber la crise du logement. L'Institution formule régulièrement des recommandations visant à faciliter la production de logements dans une approche qualitative, en promouvant la mobilisation de l'architecture autour de solutions adaptées aux besoins des territoires, qu'il s'agisse de construire de nouveaux bâtiments ou de réhabiliter le parc existant. Le Conseil national est aussi membre du Conseil social de l'Union social de l'habitat et du Conseil national de l'habitat.**

3 Rapport de l'IGEDD, 2024
4 « Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ? », USH, 2023
5 « Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050 », SDES, 2025
6 BâtiZoom, Ademe, 2024



## Une crise environnementale avec un parc à forte empreinte carbone

Le secteur du bâtiment représente 25 % de l'empreinte carbone annuelle de la France[7] : 60 % des émissions proviennent des bâtiments résidentiels, et 40 % du tertiaire – (public et privé)[8].

La part de la construction neuve est responsable de 80 % des émissions issues du secteur, contre 20 % pour la réhabilitation[9]. En effet, la construction neuve est plus consommatrice en matériaux et en foncier. Sur la dernière décennie, 70 % de l'artificialisation des sols en France est due à la construction de logement[10].

Si aujourd'hui la production de logements a un tel impact environnemental, c'est parce qu'elle est intégrée à une logique financière : le logement privé a pris la forme d'un produit de consommation dont le rôle serait avant tout de générer de la rentabilité. Ses dimensions sociales et environnementales sont reléguées au second plan, et avec elles la qualité de la construction. Pour répondre à l'impératif de baisse des coûts, des économies sont trouvées partout où le projet le permet avec l'utilisation de matériaux multitransformés provenant souvent de l'autre bout du monde. Leur qualité souvent médiocre impacte directement la durée de vie des bâtiments. Les manques de confort acoustique et thermique, ou encore le manque de ventilation naturelle ne répondent pas aux besoins des habitants. La pérennité n'est pas le premier objectif : le logement est devenu un produit consommable comme un autre.

**Environ**
**5,4 M**
**de passoires thermiques en France**

L'urgence écologique liée au logement provient aussi de la consommation énergétique du parc existant : il existe 5,4 millions de passoires thermiques en France[11], c'est-à-dire des logements qui consomment une énergie excessive pour être chauffés en hiver. Il y a moins de données sur l'inconfort provoqué par des logements qui surchauffent en été ; pourtant, les épisodes caniculaires se multiplient et s'intensifient, et rendent des milliers de logements inhabitables sur des périodes de plus en plus longues chaque année.

Il est donc urgent de rendre la construction de logement écocompatible, en particulier pour la réhabilitation du parc existant. Avec un taux de renouvellement des bâtiments anciens par des bâtiments neufs inférieur à 1 % par an, les logements de 2050 sont déjà très largement construits.

## Une crise socio-économique avec des logements de plus en plus chers et de plus en plus petits

Au-delà de l'impact environnemental, si les Français rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger, c'est aussi pour des raisons financières. Alors que la part de leur revenu consacrée au logement représentait moins de 14 % en 1975, elle atteignait en moyenne 26 % en 2023[12]. Le logement est le premier poste de dépense des ménages, loin devant l'alimentation (17 %) et les transports (13 %)[13]. Cette hausse est due à une augmentation continue des prix pour se loger : depuis 2018 en France, ils ont progressé de 20 % à 25 % pour l'achat[14], et de 5 % à 8 % pour les loyers[15]. Dans le même temps en France, le pouvoir d'achat a stagné – incluant la déduction de l'inflation – ont globalement stagné : après une baisse en 2022 et 2023, les salaires n'augmentent que de 0,8 % en 2024, les ramenant à peine à leur niveau de 2019[16]. Cette hausse des prix du logement s'est aussi accompagnée d'une explosion du prix de l'énergie et d'une explosion des coûts d'entretien.

> Le logement privé a pris la forme d'un produit de consommation dont le rôle serait avant tout de générer de la rentabilité.

**La conséquence directe de l'explosion de la dépense « logement » est l'augmentation du mal-logement. Il inclut les personnes qui ne bénéficient pas de logement, qui vivent dans un logement de fortune ou qui subissent une cohabitation chez un tiers ou de la famille.**

7 Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC- 3)
8 Feuille de route décarbonation du cycle de vie du bâtiment, *Les propositions de la filière*, Janvier 2023
9 Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2019
10 Observatoire de l'artificialisation des sols, Cerema, 2018
11 Bilan annuel de l'Observatoire national de la rénovation énergétique, SDES, 2025
12 Statistiques sur les ressources et les conditions de vie, INSEE, 2023
13 Ibid
14 Notaires de France
15 Indice de référence des loyers, INSEE
16 L'essentiel sur les salaires, INSEE, 2026

La situation est d'autant plus préoccupante que le logement HLM ne joue plus son rôle d'amortisseur pour les ménages les plus précaires qui consacrent aujourd'hui 43 % de leur revenu à se loger. Les programmes de construction sont orientés plutôt vers les logements intermédiaires que très sociaux. De ce fait, ces derniers ne correspondent plus assez aux ménages les plus nécessiteux, dont les taux d'attribution de logement sont les plus faibles[17].

Les évolutions de la société contribuent au besoin croissant en logements : moins de mises en couples, plus de séparations, une population vieillissante… Ces situations génèrent une augmentation du nombre des ménages et une réduction de leur taille ; or il n'y a pas assez d'offres adaptées pour faire face à l'ampleur de ce phénomène de décohabitation, qui engendre un besoin grandissant de logements plus petits.

Alors que ces évolutions démographiques devraient dynamiser le secteur de la construction, l'augmentation des coûts de construction a au contraire ralenti la création de logements. Depuis 2010, à normes équivalentes, le rapport foncier / coût de construction a explosé, entraînant avec lui une hausse significative des prix de vente au mètre carré. Pourtant, cette hausse ne s'applique pas au tertiaire ; c'est un problème spécifique au logement et au phénomène de financiarisation qui l'accompagne. Quand le marché du foncier est bloqué, les prix du logement au mètre carré baissent. *A contrario,* on observe que l'activation du marché du foncier fait augmenter les prix au mètre carré, car la concurrence d'acquisition devient plus importante.

Les politiques de défiscalisation entrées en vigueur depuis les années 2000 (lois de Robien, Scellier, Duflot, Pinel…) ont encouragé les acteurs du marché à construire massivement des opérations de logements qui ne répondent pas aux besoins locaux en termes d'emploi et qui sont par ailleurs souvent éloignés des nœuds de transport. Par ce système, les investisseurs achètent des logements sous forme de produits financiers défiscalisés dont la pertinence pour répondre à la demande est souvent très relative. En raison d'une maîtrise d'usage trop peu prise en compte dans les processus de conception, ces logements ne trouvent souvent pas preneurs et se dégradent rapidement. Ces politiques de défiscalisation sont d'autant plus critiquables qu'elles ont un coût important pour la collectivité. Pour le seul Pinel, la Cour des comptes estimait, en 2023, le montant cumulé de défiscalisation à 7,3 milliards d'euros.

> Alors que [les] évolutions démographiques devraient dynamiser le secteur de la construction, l'augmentation des coûts de construction a au contraire ralenti la création de logements.

Le secteur de la construction a également été fortement affecté par la hausse du coût des matériaux, particulièrement depuis le début de la guerre en Ukraine en 2022. Les perturbations des chaînes d'approvisionnement, la hausse du prix de l'énergie et de certaines matières premières ont entraîné une hausse rapide des coûts de construction. Cette évolution se reflète dans l'index BT01 publié par l'INSEE, qui mesure l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment : après une hausse marquée à partir de 2021, cet indice est resté à un niveau élevé et n'est pas redescendu à ses niveaux antérieurs, ce qui continue de peser sur l'équilibre macro-économique des opérations immobilières.

## Une crise de la qualité des logements assortie d'une crise de confiance

Les rapports Girometti-Leclercq et Idheal, parus en 2021, mettent en évidence, aux échelles nationale et de l'Île-de-France, les dégradations progressives de la qualité des logements au fil des décennies. Rétrécissement des surfaces, suppression des espaces de rangement (caves, placards), suppression des fenêtres dans les cuisines ou les salles de bain, réduction de la hauteur sous plafond, espaces communs rétrécis et qui ne bénéficient plus de lumière naturelle… Les périodes successives de confinement entre 2020 et 2021 ont révélé ces détériorations. Dans le cas de l'investissement locatif, la réduction de la taille des pièces s'inscrit dans une logique financière, car, si le coût d'acquisition d'un appartement est principalement lié à sa surface, les loyers, eux, sont principalement déterminés par le nombre de pièces[18].

17 Ancols, 2026
18 Voir David Rottmann, Faire la ville sans les promoteurs immobiliers, Apogée, 2025



Alors que la période des Trente Glorieuses a été un laboratoire d'expérimentations autour de nouvelles manières de construire et d'habiter, impulsé par un ministère dédié, on assiste depuis les années 2010 au transfert de la construction des logements sociaux du public vers le privé. En 2016, la loi ÉLAN a réduit le champ du recours obligatoire au concours d'architecture en exonérant les bailleurs sociaux. Les marchés de conception-réalisation sont de plus en plus nombreux. La loi Daubié, adoptée en 2025, permet désormais aux Crous d'avoir recours à ces marchés avec toutes les limites que cela implique en termes de recherche de qualité, tant architecturale que constructive.

De surcroît, les politiques de défiscalisation successives ont transformé les logements en investissements locatifs pour des acheteurs dont la considération principale n'est pas l'habitabilité du logement – qu'ils ne visitent jamais – mais sa rentabilité. Pour l'État, qui a mis en place ces dispositifs d'exonérations fiscales, les dépenses cumulées ont progressivement augmenté pour atteindre près de 2 milliards d'euros par an dans les années 2010[19].

Retrouver les considérations qualitatives de la fabrique du logement constitue aujourd'hui un impératif.

# Les propositions de l'Ordre des architectes pour un habitat de qualité comme levier de dynamisme territorial

La crise du logement ne se résorbera pas tant qu'elle sera abordée par le seul prisme de la quantité. D'origine multifactorielle, elle doit au contraire être pensée dans une politique plus large de l'habitat, articulée avec des enjeux territoriaux identifiés localement : besoin en équipements, en déplacements, résorption du mal-logement ou réhabilitation de logements vacants.

En effet, la politique du logement ne peut être dissociée d'autres politiques publiques liées à l'intérêt général : équipements publics, offres de mobilité… C'est dans cette perspective que l'Ordre des architectes appelle à la mise en place d'une politique de l'habitat portée par un ministère d'État en charge de l'habitat, du cadre de vie et de l'aménagement du territoire.

## Offrir un logement à un prix abordable à tous et toutes

Le droit au logement constitue un principe fondamental des politiques sociales. Il repose sur l'idée que l'accès à un logement décent est une condition essentielle de la dignité humaine et un droit fondamental. En France, ce droit a été renforcé par la mise en place du droit au logement opposable (DALO), qui oblige l'État à des résultats envers les personnes mal logées ou sans logement. Ce droit vise à réduire les inégalités d'accès à l'habitat, à lutter contre l'exclusion et à garantir une sécurité résidentielle.

**En 2024,**
**2,7 M**
**de ménages sont en attente d'un logement social**

Toutefois, son application réelle se heurte à des contraintes structurelles, telles que la pénurie de logements abordables, la spéculation immobilière et les inégalités territoriales, ce qui en fait un droit non effectif dans la pratique, bien que reconnu juridiquement.

Selon les données du ministère du Logement et des organismes de statistiques publiques, la production de logements sociaux en France a diminué depuis 2018, passant d'environ 100 000 logements financés par an à environ 82 000 en 2023. La structure de production reste dominée par les logements PLUS (sociaux standards), tandis que les PLAI (logements très sociaux) représentent environ un tiers des constructions. En 2024, 2,7 millions de ménages sont en attente d'un logement social[20].

Pour favoriser l'accession à la propriété à moindre coût, le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif qui repose sur la dissociation du foncier et du bâti : le terrain reste la propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), tandis que l'acquéreur devient propriétaire du logement. En contrepartie d'une redevance modérée pour l'usage du terrain, le prix au mètre carré du logement est fortement réduit, et la revente est encadrée pour garantir durablement des logements accessibles.

19 PLF, 2017
20 USH, 2024

Pour améliorer l'accès au logement, l'Ordre des architectes suggère les pistes suivantes :

**NOS PROPOSITIONS**

- Faire de la loi SRU un dispositif pour un droit effectif au logement social plutôt qu'un outil d'aménagement en faveur d'investisseurs privés.
- Exclure le logement locatif intermédiaire des quotas du « logement social » car il ne permet pas de loger les personnes les plus dans le besoin.
- Produire des opérations en BRS.
- Adapter l'offre de logements sociaux et très sociaux en fonction de la demande.
- Encadrer la prolifération de locations de meublés touristiques dans les zones tendues.

## Garantir la qualité pour toutes les opérations de logement

Comment retrouver les caractéristiques qui rendent un logement habitable et confortable ? Comment relever les surfaces et les hauteurs sous plafond, retrouver de la lumière naturelle dans toutes les pièces, permettre une ventilation naturelle avec au moins deux orientations par logement ? Comment retrouver des surfaces de rangement, offrir des espaces extérieurs privés et collectifs de qualité et qui permettent de rafraîchir l'atmosphère en été ?

Ces qualités qui caractérisent les bâtiments anciens, en particulier d'avant 1948, sont à retrouver pour avoir une construction de logements plus compatible avec les enjeux sociaux et environnementaux : conception bioclimatique, espaces extérieurs végétalisés, chemin de l'eau, études des risques, participation des futurs habitants. Pour cela, les modes de dévolution de la commande qui préservent l'indépendance de l'architecte sont aussi à privilégier.

Les passations de marché sous forme de contrats globaux au détriment des marchés classiques de maîtrise d'œuvre constituent par exemple une pratique courante contraire à l'objectif de qualité dans le logement. En associant dès le début du projet concepteurs et entreprises, les marchés de conception-réalisation ne permettent pas l'indépendance des maîtres d'œuvre.

La procédure de VEFA aujourd'hui majoritaire pour la production du logement social casse le lien entre la maîtrise d'œuvre et les bailleurs sociaux. Tout comme la conception-réalisation, elle participe à une perte de qualité des logements.

Les principaux leviers sont les suivants :

**NOS PROPOSITIONS**

- Encadrer le recours aux contrats globaux (conception-réalisation) dans les opérations de logements.
- Réinstaurer les concours d'architecture pour les projets de logements sociaux, car ce dispositif est le plus adéquat pour apprécier la qualité technique et architecturale.
- Prévoir dans les cahiers des charges des opérations de logements que les architectes soient mandataires de l'équipe de maîtrise d'œuvre. La relation directe entre l'architecte mandataire et la maîtrise d'ouvrage est une condition pour garantir à l'architecte son rôle de tiers de confiance.
- Adapter les logements existants à la demande : familles monoparentales, personnes seules, etc.
- Cesser de sous-traiter le logement social au secteur privé par le biais de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Ce procédé dégrade la production de logements sociaux dont la qualité se retrouve calquée sur les critères de la promotion privée, inférieurs et moins innovants.
- Définir un seuil de qualité pour les logements sociaux, au travers d'un dispositif de « VEFA inversée », qui consiste, pour un bailleur social, à vendre des logements non sociaux dans le cadre d'une opération mixte.
- Conditionner les aides publiques et la défiscalisation à des critères de qualité pour les logements neufs ou réhabilités (comme dans le Pinel+ : surface minimale, hauteur sous plafond, etc.), et à un score carbone pour inciter les maîtrises d'ouvrage à pousser les ambitions.
- Mutualiser des espaces pour plusieurs logements, sans réduire la taille des logements : pièce de rangement, chambre d'amis, espace de bricolage, buanderie…

## Reconsidérer le jeu d'acteurs pour améliorer la qualité de l'habitat

Traditionnellement, parmi les acteurs jouant un rôle dans la production de logements, le triptyque qui porte la qualité est : l'élu, l'architecte et l'entreprise. Construire du logement, bâtir le patrimoine de demain, est donc une responsabilité partagée entre ces trois acteurs aux intérêts divergents.

Par la nature même de leur mandat, les élus sont responsables de la qualité des logements produits. Les architectes ont la vision de l'aménagement jusqu'à l'échelle de la cellule « logement », et les entreprises la connaissance des filières locales et le savoir-faire de la construction. Les promoteurs immobiliers interviennent principalement en tant que monteurs d'opérations, et leur compétence en matière de construction ne fait pas l'objet d'une reconnaissance ou d'une certification spécifique.

Pour la fabrique du logement, la qualité d'usage, la qualité spatiale et l'insertion harmonieuse du projet dans le paysage sont étroitement liées au rôle et à la place tenue par l'architecte tout au long du développement du projet, depuis sa conception, jusqu'à sa réception. Aujourd'hui, dans de nombreuses opérations de logements, l'intervention de l'architecte est limitée aux seules phases d'études, pour s'achever à l'étape du permis de construire. En l'absence de mission complète confiée à l'architecte maître d'œuvre, la qualité ne peut être au rendez-vous.

Par ailleurs, les premiers concernés, les habitants, sont rarement associés à la définition des usages et à la qualification des besoins. À part quelques exceptions, la prise en compte d'une maîtrise d'usage constitue aujourd'hui un angle mort de la politique du logement en France.

L'Ordre des architectes propose donc une réorganisation du mode de dévolution de la commande et des acteurs d'un projet de logements.

**NOS PROPOSITIONS**

- Rendre obligatoire les missions complètes en marchés privés.
- Systématiser le recours au PRO collaboratif (issu de la loi MOP et aujourd'hui intégré au code des marchés publics) qui permet à l'entreprise d'intervenir dès la phase de projet détaillé pour optimiser techniquement et économiquement le projet, en collaboration avec la maîtrise d'œuvre.
- Associer plus largement la maîtrise d'usage dès la phase de programmation des opérations de logements pour adapter l'offre à la demande, garantir un bon entretien des bâtiments, et répondre à l'évolution des usages.
- Proposer des formats d'appel d'offres qui désignent une maîtrise d'œuvre couplée avec des entreprises de filières locales. N'intégrer le porteur de projet que dans un second temps en tant que « producteur », pour acheter le foncier et porter le projet financièrement.

## Penser le logement avec une politique de mobilité pour tous et toutes

La politique de l'habitat portée par l'Ordre des architectes défend l'idée de territoires mixtes, où l'aménagement est pensé de manière globale plutôt que limité à la seule construction de logements. Cette approche, articulant logement, services, activités économiques, équipements publics et infrastructures de transport, permet de créer des lieux de vie complets, dans lesquels les habitants peuvent accéder à l'essentiel de leurs besoins à proximité. Une telle organisation réduit la nécessité de parcourir de longues distances au quotidien et favorise un espace public apaisé, plus inclusif, ainsi que des modes de déplacement plus durables.

Cette question soulève également un enjeu de justice sociale. Aujourd'hui, en l'absence de politique de l'habitat, les ménages les plus modestes ont tendance à se loger là où les prix sont les plus bas, c'est-à-dire dans des territoires souvent éloignés des centres urbains et moins bien dotés en transports collectifs, en services, en infrastructures et parfois en qualité du cadre de vie. Cette situation les contraint à supporter des coûts de mobilité importants en temps et en dépenses financières, pour accéder à l'emploi, aux services publics ou aux activités sociales. Une situation qui accentue les inégalités et l'exclusion sociale et qui empêche le plus souvent de créer du commun, de trouver une place au sein de la collectivité augmentant l'individualisme et le repli sur soi.

**NOS PROPOSITIONS**

- Accompagner la construction de logements par une politique de mobilité : transports publics, pistes cyclables…
- Pénaliser la construction de logements dans des territoires mal desservis en transports en commun.
- Construire là où l'accès à des mobilités existe déjà ou accompagner la construction de logements par des plans de mobilité à toutes les échelles.

## Faire évoluer les règles d'urbanisme et les autorisations de construire

Les règles d'urbanisme sont un levier majeur pour faciliter la production de logements dans un cadre compatible avec les objectifs de transition écologique et d'adaptation des territoires. À travers les PLU, les élus locaux disposent en effet d'un outil puissant pour définir les grandes orientations d'aménagement et de protection des surfaces non-artificialisées, cadrer leur ambition en termes de qualité des logements et encourager leur évolutivité.

Face à la pénurie de logements, les quelque 9 millions de mètres carrés de bureaux vacants en France, dont 2 millions de mètres carrés à l'état de friche[21], représentent un gisement important de surfaces construites pouvant être transformées rapidement, à condition de faire évoluer les règles d'urbanisme. À titre d'exemple, les trames de bureaux constituent des trames adaptées pour produire du logement étudiant dans les grands centres urbains. Ces espaces vacants sont aussi une occasion de créer des espaces moins standardisés. Cette reconversion devra proscrire la création de logements dans des bâtiments de mauvaise qualité et dans des zones excentrées et mal desservies.

**9 M**
**de mètres carrés de bureaux vacants en France**

Largement présentes dans toute la France, les zones pavillonnaires constituent un potentiel encore peu exploré pour construire du logement sur des terres déjà en partie artificialisées. Pour les collectivités, cette ambition nécessite toutefois de lancer des approches expérimentales destinées à répondre à la fois à des enjeux de maîtrise de l'étalement urbain, de besoin de logements et de rénovation du parc existant. Au même titre, pour les rendre plus attractifs, les secteurs d'entrées de ville – zones d'activités et zones commerciales – doivent être réinvestis, notamment grâce à une meilleure mixité programmatique, une renaturation des espaces extérieurs et une politique de mobilité.

La proposition de permis de construire unique (PCU) porté l'Ordre des architectes constitue un outil efficace pour organiser la rénovation du parc de logements existant sous le prisme de la qualité. Cette proposition de réforme fusionne dans une seule et même autorisation de construire celles qui relèvent aujourd'hui du permis de construire et de la déclaration préalable. En faisant entrer dans le champ du permis de construire des opérations de réhabilitation qui sont aujourd'hui du registre de la déclaration préalable, le PCU offre l'opportunité de mieux contrôler la qualité des rénovations, tant au niveau de la qualité architecturale et paysagère que de la performance énergétique, indispensable pour réduire l'empreinte carbone du secteur du bâtiment.

Les propositions du CNOA sont les suivantes :

> À travers les PLU, les élus locaux disposent en effet d'un outil puissant pour définir les grandes orientations d'aménagement.

[21] Etude du Consortium des Bureaux en France (CBF), décembre 2024



**NOS PROPOSITIONS**

- Réformer le dispositif des autorisations de construire avec la création du permis de construire unique fusionnant dans une seule et même autorisation celles qui relèvent aujourd'hui du permis de construire et de la déclaration préalable.
- Proscrire la construction neuve si des logements en cœur de ville sont inoccupés ; permettre la réhabilitation de ces logements pour les rendre plus attractifs, sacraliser de larges surfaces de pleine terre.
- Assouplir les règles qui permettraient de transformer des bâtiments vacants en logements de qualité, là où la demande le nécessite.
- Réviser les PLU(i) pour densifier certains secteurs pavillonnaires, sans tomber dans l'écueil de l'aménagement « à la parcelle » qui imperméabilise les sols et dégrade les cœurs d'ilots. Le foncier disponible doit servir à sortir ces quartiers du format dortoir, en proposant des petits équipements de services ou du béguinage ; imposer les PLU(i) aux règlements de lotissements.
- Inscrire dans les PLU(i) des objectifs de reconversion des zones mono-fonctionnelles.
- Mettre en place un portage public des fonciers identifiés comme stratégiques par les collectivités locales pour proposer des opérations en BRS, ou à minima en maîtriser les coûts de cession.
- Intégrer aux documents d'urbanisme des obligations de logement abordable, en imposant un quota minimum de logements sociaux et d'accession sociale dans certains secteurs, comme le veut la loi SRU.
- Inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le Plan local de l'Habitat (PLH) une stratégie de développement du BRS.

## Repenser l'aménagement de l'échelle nationale à l'échelle locale, et faire du logement un vecteur de l'adaptation des territoires

Les politiques publiques ne peuvent plus être envisagées uniquement à une échelle nationale uniforme. Elles doivent s'appuyer sur les réalités et les besoins propres à chaque territoire. Repenser l'aménagement du territoire implique donc de renforcer les liens entre les différents niveaux d'action publique afin de construire des politiques adaptées, efficaces et durables.

Il s'agit ainsi de mieux articuler les orientations nationales avec la diversité des dynamiques locales, tout en garantissant une vision d'ensemble à l'échelle du pays. D'un côté, l'État doit fixer des objectifs structurants : politique de renouvellement du parc de logements, mixité sociale, transition écologique… à travers une stratégie nationale déclinée sous forme de loi (comme par exemple la loi SRU, en 2000). De l'autre, leur mise en œuvre doit être adaptée aux réalités locales : tension du marché, attractivité, foncier disponible, profils des ménages. Cela passe par le renforcement des outils territoriaux comme le Programme local de l'habitat (PLH) ou le Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui permettent aux collectivités de décliner les objectifs nationaux selon leurs besoins.

Par ailleurs, la suppression des conditions de construction liées au zonage fait courir le risque de lancer sur les territoires des programmes de logements déconnectés de la demande locale. Une politique du logement cohérente inciterait à « construire bien, au bon endroit », en réponse à un besoin social, économique ou démographique identifié par les acteurs locaux.

Dans certaines villes, on constate que des opérations de constructions neuves ont des difficultés à trouver des acquéreurs. On retrouve les plus forts taux d'invendus dans les périphéries des grandes métropoles : il s'agit de programmes conçus pour des investisseurs, qui sont trop chers et déconnectés des besoins et du pouvoir d'achat local, et de surcroît se trouvent dans des territoires mal desservis.

Dans les petites villes et villages, la rentabilité des petites opérations de reconversion, réhabilitation ou de construction se heurte à l'absence de commerce et de services de proximité qui décourage les acquéreurs.

### NOS PROPOSITIONS

- Étendre le zonage aux villes petites et moyennes, avec un zonage étudié et non libre. Le zonage libre tel qu'envisagé dans le Plan de relance (Lecornu 2026) a pour effet pervers de générer des programmes de logements produits dans une logique fiscale et financière, invendables en l'absence de demande.
- Accompagner les petites opérations de reconversion, réhabilitation ou de construction par des mesures qui encouragent la mixité fonctionnelle et combinent développement de l'activité économique et production de logements.
- Mettre en place une taxe additionnelle à la taxe foncière pour capter l'augmentation de la valeur des biens immobiliers à proximité d'infrastructures collectives payées par les collectivités.
- Densifier des zones déjà urbanisées ; l'acceptabilité de ces opérations sera facilitée grâce à des programmes mixtes et adaptées à la demande, qui amènent des services de proximité aux riverains.
- Création de zones franches (incitation fiscale de l'implantation des entreprises) là où le logement est vacant, mais existant et desservi par les réseaux de mobilité.

## Relancer l'innovation pour le logement en réponse aux besoins des territoires

Par ailleurs, encourager les projets expérimentaux dans le logement permet de mettre en œuvre à l'échelle locale des solutions innovantes face aux défis environnementaux, économiques et sociaux, puis de les décliner dans d'autres territoires. En faisant du logement un vecteur de transformation territoriale, les politiques publiques peuvent promouvoir la réhabilitation de l'existant, la sobriété énergétique, l'usage de matériaux durables, la densification maîtrisée ou encore de nouvelles formes d'habitats, comme l'habitat participatif et la réversibilité des bâtiments. Cette approche favorise l'adaptation aux spécificités territoriales tout en accélérant la diffusion de pratiques plus durables et résilientes, en déclinant et généralisant les pratiques ainsi éprouvées.

> Mettre en œuvre à l'échelle locale des solutions innovantes face aux défis environnementaux, économiques et sociaux, puis les décliner dans d'autres territoires.

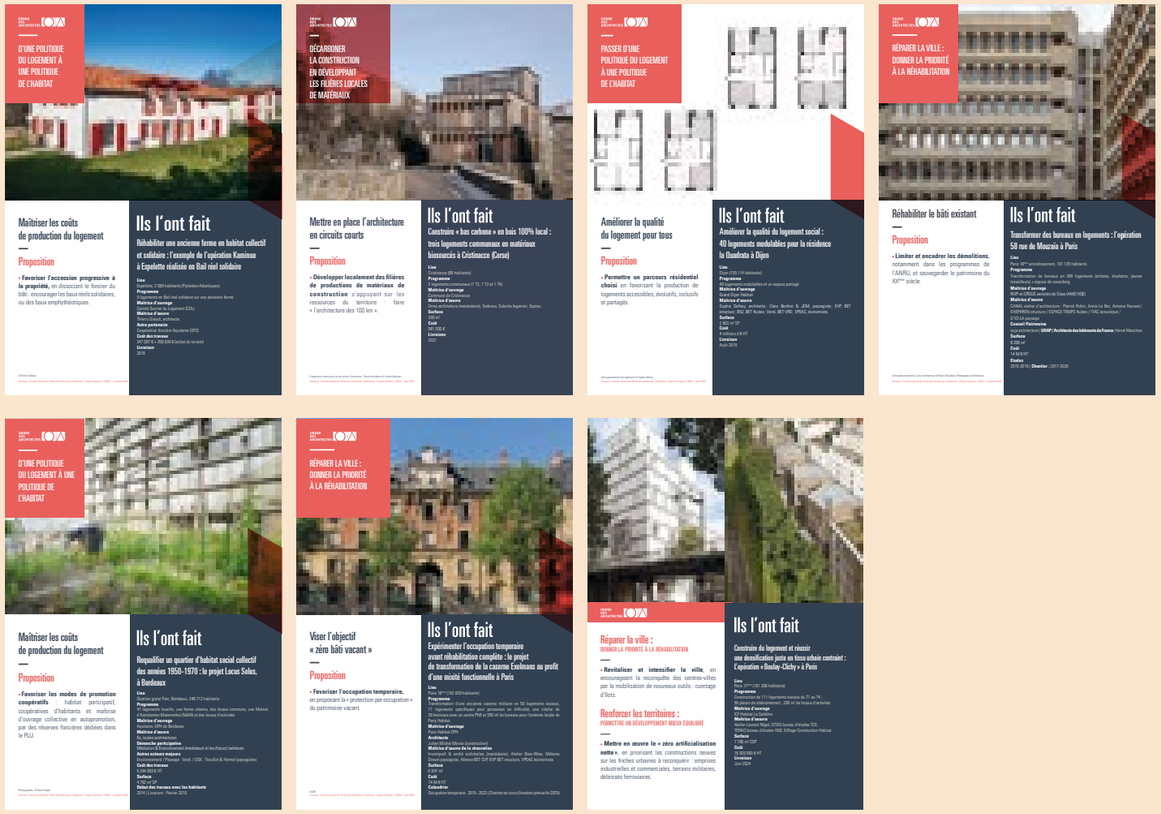
### NOS PROPOSITIONS

- Faciliter le recours à la loi ESSOC, qui offre un cadre pour innover dans le secteur de la construction en la faisant connaître des différents acteurs : architectes, maîtrises d'ouvrage, contrôleurs techniques, entreprises…
- Développer les politiques qui consistent à faire des appels à manifestation d'intérêt (AMI) (via par exemple l'ANCT : Petites Villes de demain, Cœur de Ville, etc. ou encore des programmes comme Engagés pour la Qualité du Logement de Demain) ; protéger ces dispositifs qui permettent aux collectivités de candidater sur la base de leurs véritables besoins.
- Réduire les émissions carbone de la construction de logement en favorisant les opérations de réhabilitation et en ayant recours à des écomatériaux.
- Proposer de nouveaux logements d'urgence pour répondre à la crise : les bâtiments qui accueillent ces logements ne sont pas forcément des bâtiments d'urgence.
- Permettre l'adaptation des logements étudiants au vieillissement de la population : évolutivité / mutabilité des logements.



# HABITAT, VILLES, TERRITOIRES : LES FICHES PLAIDOYER DE L'ORDRE DES ARCHITECTES PRÉSENTENT DES SOLUTIONS

**Retrouvez l'intégralité des fiches plaidoyer sur 1maire1architecte.org**



## Qu'est-ce que l'Ordre des architectes ?

Sous tutelle du ministère de la Culture, l'Ordre des architectes est le garant de la profession et de l'intérêt public. Il a pour rôle de préserver et promouvoir la culture architecturale et de veiller à la protection des usagers en prenant en charge l'organisation de la profession. Son Conseil national est composé de 24 membres, élus pour 6 ans et renouvelés par moitié tous les 3 ans. Ses 17 Conseils régionaux représentent la profession auprès des pouvoirs publics et jouent un rôle de coordination au cœur des territoires.

Leurs 300 conseillers sont tous des architectes élus par leurs pairs.

Parmi les missions de l'Ordre des architectes : la tenue du « Tableau ordinal » répertoriant l'ensemble des architectes français, la vérification de la qualification, de l'assurance et du respect du code de déontologie des architectes, la garantie de la discipline au sein de la profession, l'organisation de conciliations en cas de litiges entre architectes ou avec leurs clients. L'Ordre contribue également à la formation des architectes, tant initiale que continue.

## L'Ordre en quelques chiffres

**30 500**
**architectes**
et 12 000 sociétés d'architecture, présentes sur l'ensemble du territoire français

**+ 6 000**
**architectes experts en rénovation**
référencés sur le site France Rénov'

**324**
**membres élus**
au sein de l'Ordre des architectes

**17**
**Conseils régionaux**



ORDRE
DES
ARCHITECTES

Conseil national de l'Ordre des architectes
Tour Maine Montparnasse, 33 avenue du Maine
BP 154 – 75755 Paris cedex 15
Tél. : 01 56 58 67 00 – contact@cnoa.com

www.architectes.org