Plan Construction
et Architecture
La Grande Arche 92055 La Défense
Cedex 04 tel. (1) 40 81 21 22

13 février 1996

appel de propositions

LOGEMENT à QUALITE et COUT MAITRISES "LQCM"

DISPOSITIF GENERAL

exposé des motifs

Le logement social doit redevenir plus abordable, ce qui réclame une mobilisation générale, autour des maîtres d'ouvrage, axée sur cet objectif prioritaire.

Pour retrouver une offre de logements correspondant à la réalité de la demande et des moyens de la population à revenu modeste, plusieurs pistes d'actions ont été explorées. Elles vont de la mobilisation du parc existant, par appropriation publique ou par incitation aux bailleurs, à une amélioration des dispositifs financiers pour le parc d'urgence ou d'insertion. Mais la construction neuve de logements sociaux ne saurait rester à l'écart d'un tel mouvement. Or il faut constater que ces dernières années l'attention portée à la recherche de la qualité sous tous ses aspects a mis au second rang certains considérants économiques. Il en résulte des loyers de départ élevés pour les candidats locataires alors même que l'aide publique sous ses diverses formes apporte une forte contribution à la solvabilisation des ménages et ne saurait être sollicitée davantage.

Les causes ponctuelles de cette situation sont largement repérées:
- une réglementation financière qui poussait à la hausse, par les mécanismes liés à la « surface corrigée » comme par exemple les divers labels utilisés dans le calcul du montant des financements,
- les réformes de la réglementation technique en matière thermique et acoustique,
- les autres règles nouvelles créées dont les incidences économiques n'ont pas toujours été suffisament mesurées,
- les règles non écrites qui résultent d'anciennes réglementations aujourd'hui abrogées, mais qui se sont inscrites dans les pratiques de l'ensemble des intervenants, et qui remplacent trop souvent des réflexions en termes de valeur d'usage,
- une inégale diffusion des récents acquis techniques ou organisationnels.

On se trouve en fait devant un problème plus général. Alors que les maîtres d'ouvrage devraient être au coeur du processus de construction, dans les choix initiaux comme dans la conduite de la construction, leurs actions sont en fait minutieusement encadrées, tant dans la définition du produit à fournir à l'utilisateur final que dans le pilotage du processus, dans le choix des partenaires de la construction comme pour le pilotage du chantier. Cet encadrement réglementaire débouche sur une déresponsabilisation certaine, qui pèse négativement sur la qualité du produit final dans tous ses aspects: adéquation au marché, qualité technique, maîtrise des coûts.

Il est indispensable de rompre avec cet état de fait, et de s'appuyer sur une implication renouvelée des maîtres d'ouvrage, disposant eux-mêmes d'une plus grande marge d'action, pour produire du logement de qualité à des prix réellement abordables pour l'ensemble des ménages postulant à un logement.

Le moment est venu d'engager, sur ce thème, une expérience finalisée de dimension nationale avec sa composante régionale. En effet:

- l'instauration de la notion de "surface utile", à la place du corset de la "surface corrigée" permettra aux maîtres d'ouvrage comme aux concepteurs de raisonner plus finement sur le type de logement à mettre à la disposition de leurs clients

- l'ensemble des expérimentations menées ces dernières années par le Plan Construction et Architecture (PCA) avec le concours de toutes les professions a montré les possibilités de sensibles gains de productivité en considérant la construction comme d'abord un métier de process et de partenariat,

- la consultation « un domicile pour les sans-abri » a révélé le foisonnement d'idées positives, notamment sur la conception des logements, dès lors que l'on autorisait les concepteurs à s'affranchir d'un certain nombre de règles préexistantes pour renouveler une approche créatrice d'abord au service des habitants.

Le comité directeur du PCA a travaillé sur ce thème, et adopté en séance plénière les résultats d'un groupe de travail spécifique. Le diagnostic a été clair: indépendamment des efforts de mobilisation du parc existant, la production de logements locatifs sociaux neufs doit prendre en compte la diversité de la demande qui lui est adressée, et accroître sa capacité d'accueil vers les familles à faible solvabilité. Mais l'unité du parc social doit être maintenue, et les efforts de maîtrise des prix ne doivent jamais conduire à des sous-logements à intégration urbaine médiocre, avec les risques que cela implique. Et seule une remise en cause volontariste des différents volets du processus de construction permettra de déboucher sur des opérations de bonne qualité avec des gains sensibles de coût global pour l'utilisateur final.

Ces objectifs centraux ont permis de dégager les grandes lignes d'une consultation sur le thème du logement abordable fondée sur la remise en cause des habitudes de procédure, de conception ou de réalisation qui pèsent de façon parfois superflue sur les coûts de construction.

C'est pourquoi, le ministère délégué au Logement a décidé de lancer cette consultation "LQCM" :

logements à qualité-coût maîtrisés

obtenir progressivement une partie significative du parc social neuf offrant un ensemble « loyer + charges » par logement nettement inférieur (de 15 à 20 %) à la moyenne habituelle de la production dans des conditions comparables, tout en offrant un habitat de qualité à tous points de vue

Autour de cet objectif primordial, cette consultation mobilisera, au niveau central, la Direction de l'habitat et de la Construction ainsi que le Plan Construction et Architecture, au niveau local, les Directions Régionales et Départementales de l'Equipement.

NATURE DES PROPOSITIONS

Ces propositions seront présentées par des maîtres d'ouvrage isolés ou groupés. Il pourra s'agir aussi bien:

- de maîtres d'ouvrage fortement structurés souhaitant explorer, au sein de leur production habituelle, des logements à loyer de sortie plus faible que leur production habituelle,
- ou de maîtres d'ouvrage de plus petite taille qui se groupent pour définir et réaliser des logements sortant de leur production habituelle.

Ces logements seront financés, selon le cas, en PLA ou en PLA-TS.

Il s'agira d'opérations de logements possédant les attributs essentiels de la qualité que sont:
- une insertion urbaine correcte,
- une qualité d'usage bien adaptée aux habitants et de bonnes performances techniques, notamment sur le plan thermique et acoustique,
- des charges de fonctionnement limitées, tant pour le gestionnaire que pour le locataire,
- des capacités de durabilité et d'adaptabilité en rapport avec les évolutions de la demande.

S'ils le souhaitent, ces maîtres d'ouvrage pourront se présenter avec un ensemble cohérent de partenaires (architectes, bureaux d'études, entreprises, fournisseurs, partenaires financiers). Ils indiqueront les implantations étudiées avec les municipalités qui les accueillent, et les conditions juridiques et financières correspondantes.

Chaque proposition portera sur *des séries d'environ 5 à 10 opérations de taille courante* (environ 15 à 60 logements selon les sites concernés), de logements individuels comme de logements collectifs, avec engagement formalisé sur les coûts effectifs de sortie (loyer plus charges) pour les locataires. Le gain visé par rapport aux opérations réalisées d'habitude dans un contexte similaire doit se situer dans une fourchette de 15 à 20 %. Ces propositions incorporeront l'ensemble des coûts d'investissements - apports fonciers et charges d'aménagement, fondations, V.R.D. - et permettront d'apprécier le montant prévisionnel des coûts d'entretien et de gestion.

Etant donné la durée habituelle nécessaire pour déterminer de bonnes implantations en accord avec les collectivités, la précision sur la localisation de l'ensemble des opérations pourra être faite dans un second temps, mais les premiers sites proposés devront permettre de valider la pertinence des propositions qui seront faites en matière de conception et de processus de réalisation à travers une première évaluation des conditions de lancement et de réalisation des premières opérations.

CHAMP D'INVESTIGATION

L'appel de propositions s'inscrit dans le cadre de différents programmes du PCA, passés ou en cours: C.U.H. (conception et usage de l'habitat), Habitat 88, « un domicile pour les sans-abri », CHANTIER 2000. Il élargit les thèmes de la consultation "Mieux produire sur les chantiers" lancée en 1994, introduit la dimension "aménagement" et comporte un objectif finalisé.

Il ne s'agit pas de relancer une politique technique de modèles ou de systèmes constructifs : utiles en leur temps, les consultations correspondantes ont débouché sur des acquis désormais intégrés par les entreprises du secteur.
Il ne s'agit pas non plus d'expérimenter telle ou telle conception particulièrement novatrice, mais qui reléguerait au second plan les préoccupations de prix, voire même de valeur d'usage.

La consultation vise à l'amélioration globale du produit final, en s'attaquant à toutes les composantes du coût final. Le champ d'investigation est ouvert à la combinaison de l'ensemble des innovations architecturales, sociologiques et techniques. En effet c'est bien en combinant l'effort de l'ensemble des acteurs depuis l'amont, à savoir la réglementation de l'urbanisme, jusqu'à l'aval avec la maintenance, que l'objectif peut être atteint. Autrement dit:

Il s'agit de permettre aux maîtres d'ouvrage de mobiliser l'ensemble des partenaires - aménageurs, architectes, entrepreneurs, industriels,...- au service d'un habitat de qualité, de bonne insertion urbaine, à un coût effectif qui en fasse réellement un logement abordable.

Les points suivants peuvent être particulièrement soulignés:

La nécessité d'un travail spécifique sur les charges liées à l'aménagement et aux conséquences financières de la réglementation de l'urbanisme s'impose, indépendamment même du montant de la charge foncière stricto sensu. Par exemple :
- les normes de parkings sont parfois surabondantes
- les obligations de réalisation en sous-sol entraînent des surcoûts non répercutables alors même qu'il peut exister des solutions moins chères à qualité urbaine et valeur d'usage équivalente,
- les normes techniques imposées en matière de V.R.D., avec obligation de réalisation immédiate, vont bien au-delà des nécessités strictes de l'opération.

L'enjeu mérite que l'on tente, par un dialogue constructif avec les autorités responsables de ces diverses édictions, de les ramener à un niveau compatible avec la notion même de logement social. Çà et là, des solutions ont été esquissées. On doit pouvoir les mettre en place, et bien entendu en trouver d'autres.

Il faudra aussi savoir exploiter de façon pertinente et justifiée les possibilités de dérogation prévues par la réglementation existante en matière de construction et d'habitat. Certaines règles, qui devraient avoir d'abord un caractère exigentiel, se traduisent parfois par l'indication de contraintes techniques précises alors que d'autres solutions peuvent, à moindre frais, déboucher sur le même résultat. Les propositions pourront donc comporter des solutions innovantes et des demandes de dérogations sur tel ou tel point, à condition que les objectifs fondamentaux en matière de sécurité, de prise en compte des handicaps et de qualité d'usage (notamment pour les isolations thermique et acoustique), soient atteints. Les dérogations acceptées dans le cadre de la consultation "un domicile pour les sans-abri" en sont une première indication.
L'évolutivité des propositions, et leur possibilité d'amélioration ultérieure, pourront faciliter l'octroi d'allégements réglementaires pour une première phase.

Le maître d'ouvrage doit pouvoir organiser au mieux le processus de construction grâce aux éléments suivants:
- un choix de partenaires -concepteurs, constructeurs, bureaux d'études, etc...- réalisé dans le respect des textes, mais de façon à optimiser le fonctionnement ultérieur du chantier et la qualité finale du bâtiment,
- la qualité des études et prescriptions initiales,
- les modalités de préparation et d'organisation du chantier, etc.
- la prise en compte le plus en amont possible des contraintes de maintenance,

Sur ces bases on peut, pour expliciter la démarche, donner quelques exemples non limitatifs de pistes d'action:

- *une définition négociée des contraintes d'urbanisme et des charges d'aménagement qui respectent le caractère social des logements à construire, en travaillant tout particulièrement sur le problème du stationnement: nombre et contraintes de réalisation, modalités de gestion innovantes des obligations*

- *l'exploitation judicieuse des potentialités juridiques, financières et fiscales sur la charge foncière et le bâti, combinée avec une approche interactive et multi-critères de l'ensemble du processus de décision et de réalisation :*
  1. *le bail à construction ou emphytéotique, la vente en l'état futur d'achèvement...,*
  2. *les règles de stationnement, le C.O.S., les charges foncières et les participations d'aménagement,..*

- *le processus de définition et de mise au point du "produit" projeté en réponse à une analyse des besoins locaux, en explicitant l'adaptabilité de la conception à la diversité des sites,*

- *une meilleure coordination des missions concernant respectivement la programmation, la conception et la réalisation,*

- *l'optimisation des choix architecturaux et techniques réexaminés de façon interactive en fonction du contexte local : situation de l'emploi, tissu économique, produits et savoir-faire, climat, topographie...,*

- *le mode de mise en compétition et l'organisation des missions : la coordination de la commande publique, les marchés à tranches conditionnelles, des appels à concurrence en lots séparés permettant de déboucher sur un partenariat organisé, les démarches de recherche appliquée et d'expérimentation inscrites dans la durée, le recours à des brevets..., la recherche de performances techno-économiques exceptionnelles,*

- *la stabilité globale des partenariats combinée avec la répétitivité de petites unités comportant des invariants de processus ou de technologie, condition de l'optimisation des solutions technico-économiques,*

- *l'exploitation du potentiel des produits et composants industriels combinée à l'innovation dans les méthodes et outils de gestion de projet, de conception, de coordination, de préparation et de logistique de chantier...,*

- *la facilité d'amélioration progressive, voire de restructuration ultérieure, des bâtiments.*

PROCEDURE DE CONSULTATION

Cette consultation nationale sera cordonnée avec les actions lancées au niveau régional, après concertation avec le comité des professionnels, sur le thème du « logement abordable ».

Les propositions seront soumises à expertises urbanistiques, économiques et techniques, puis à jury régional ou national.

Le jury national de sélection comprendra des représentants du milieu professionnel : maîtres d'ouvrage, architectes, techniciens, et des chercheurs choisis en fonction de leur compétence sur le sujet. Il sera présidé par le Directeur de la DHC. Il disposera d'une commission technique qui recueillera systématiquement l'avis des DDE et DRE, et qui auditionnera les équipes candidates. Il pourra demander aux équipes sélectionnées d'apporter des approfondissements, des compléments d'information ou des inflexions aux projets ou aux demandes avant acceptation définitive.

Il appréciera les propositions en fonction des critères de sélection suivants :

- L'intérêt global de la proposition sur le plan de l'aménagement, de la conception architecturale développée et de la valeur d'usage globale qui en résulte,
- Le réalisme de la proposition, son rapport qualités/coûts/délais, la solidité des engagements pris par les partenaires et la qualité des partenariats noués avec les collectivités concernées,
- Les qualités des observations, des enquêtes, des constats préalables et la pertinence de l'analyse et de l'argumentaire qui en découlent aussi bien en termes d'hypothèses que de méthodologie envisagées,
- La qualité de l'ouverture de la réflexion à l'ensemble de la filière, et notamment la qualité du partenariat constitué,
- Le caractère novateur et l'intérêt de la proposition, son adéquation à l'enjeu de la consultation, et les facilités d'évaluation expérimentale,
- La perspective de généralisation des résultats et de leur valorisation auprès du secteur professionnel, des milieux de la recherche et des administrations.

Il pourra, sur ces critères, sélectionner en plusieurs sessions une quinzaine de propositions d'ensemble qui mériteront un suivi spécifique au niveau national.
Il pourra mentionner certains dossiers qui lui paraissent intéressants sans pour autant justifier d'un appui spécifique au niveau national, et les transmettre pour attribution au niveau régional.

Il donnera son avis sur les demandes de dérogations à des réglementations nationales.

Le PCA assurera avec la DHC le secrétariat général de la consultation et son suivi ultérieur. Il animera la commission technique chargée notamment d'examiner les propositions en s'appuyant sur une grille d'analyse multi-critères spécifique. La DHC, qui participera à l'ensemble du dispositif au niveau central, assurera le suivi des dossiers au niveau régional : émergence des propositions, mise en oeuvre des projets, suivi des expérimentations retenues, synthèses sur les aspects thématiques de son ressort.

Des mesures spécifiques seront prises pour les régions ayant déjà lancé des consultations régionales, afin de respecter une véritable égalité de traitement entre les candidats tout en évitant des formalités administratives inutilement redondantes.

SUITES DE LA CONSULTATION

enveloppe globale de la consultation

Elle se fonde sur un programme d'au moins 3000 logements PLA financés sur la ligne fongible en 1996, 1997 et 1998 :
- soit en catégorie 1 (complétée en 3) par le PCA dans les conditions habituelles de la commission REX, à raison de 1200 logements.
- soit en catégorie 2 (complétée en 3) dans le cadre du S.P.I.R. « logement abordable », à raison de 1800 logements PLA.

l'articulation avec les financements de catégorie 3 se faisant chaque fois selon les procédures traditionnelles.

subvention PLA

Les projets relevant, d'après la décision du jury, du niveau national, bénéficieront de PLA de catégorie 1 (gestion centralisée PCA). Les niveaux de subvention des premières opérations retenues au niveau national pourront prendre en compte les investissements intellectuels consentis pour l'élaboration de la proposition.

Les projets mentionnés relèveront de la catégorie 2, sous forme d'opérations S.P.I.R., dans le cadre de la programmation régionale et selon ses modalités propres.

Il pourra être exigé, pour la programmation des dernières opérations de chaque proposition, une analyse sommaire des conditions techniques et financières de lancement des premiers chantiers qui auront été ouverts.

surcoûts de recherche conceptuelle

Pour les projets sélectionnés ou mentionnés, et qui ne déboucheraient pas directement au jury national sur des réalisations, le PCA pourra subventionner, selon les propositions apportées par l'équipe, la poursuite et l'approfondissement des hypothèses d'expérimentation, qu'il s'agisse des propositions dans le domaine de la conception, de choix techniques ou organisationnels. Le jury se prononcera sur cette éventualité.

actions de suivi-évaluation

Chaque opération fera l'objet d'un suivi-évaluation par le PCA sur la base d'un protocole défini préalablement conjointement par l'équipe et le PCA pour assurer le suivi de l'expérimentation et vérifier la conformité des résultats aux prévisions.

actions de recherche

Si l'examen des réponses suggère des pistes d'approfondissement sur tel ou tel point, le PCA mettra au point des groupes de travail thématiques, pour définir et conduire les actions de recherche qui apparaîtraient alors comme pertinentes. Les groupements dont les propositions auront été jugées pertinentes et novatrices sur les thèmes retenus y seront associés de manière étroite.

ARTICULATION ENTRE LA CONSULTATION « LQCM » DU PCA ET LE THEME « LE LOGEMENT ABORDABLE » DU SPIR ;

La consultation « LQCM » du PCA converge avec l'action « Logement abordable » du SPIR car l'une et l'autre visent une réduction du coût réel du logement pour les habitants.

La consultation « LQCM » sollicite des innovations profondes correspondant pour les professionnels à des stratégies de recherche-développement de long terme qui peuvent nécessiter une certaine répétitivité.
Elle se distingue par l'amplitude du champ d'investigation et par le niveau des performances attendues ; elle se caractérise aussi par les moyens particuliers que le PCA met en oeuvre pour favoriser des innovations d'envergure : constitution de partenariats stabilisés, soutien financier à la recherche et à l'expérimentation, encadrement des problématiques et des méthodes, recherches de cadrage général et de prospective.

En contrepartie, « LQCM » n'est pas vouée à des actions locales montées dans des conditions plus courantes d'organisation et de production desquelles on peut attendre des résultats plus immédiats.
L'action « Logement abordable » sera donc mieux adaptée à de telles propositions, qui gagneront à s'inscrire dans les dynamiques d'échanges et de changement animées par les DRE dans le cadre du SPIR.

Les acteurs de l'architecture et de la construction ont ainsi la possibilité de s'inscrire dans deux processus complémentaires correspondant pour eux à des démarches d'innovation de nature différente, qu'ils sont d'ailleurs en droit de mener parallèlement.

Le rôle des services extérieurs de l'Equipement.
Dans tous les cas, les Directeurs régionaux et départementaux de l'Equipement assurent l'animation locale de la consultation. Ils explicitent au niveau local la problématique posée, ils contribuent à l'implication des maîtres d'ouvrage, voire à la constitution de groupements ad hoc ; ils facilitent l'élaboration de propositions constructives et réalistes. Le DRE coordonne les travaux des DDE lorsque plusieurs départements sont concernés par une ou plusieurs propositions.

Le DDE apporte les éléments dont il dispose concernant les besoins, notamment sur la nature et la localisation des logements à réaliser. Il contribue à la recherche des sites, et mobilise le tissu professionnel, les maîtres d'ouvrage et les collectivités afin de susciter les partenariats nécessaires à la réussite de l'expérience.

Il facilite la recherche de collectivités locales partenaires, et s'assurent de la cohérence des contraintes d'urbanisme et des charges d'aménagement avec l'esprit de la consultation.

Après le dépôt des propositions, il portera des appréciations notamment sur :

- l'adéquation des propositions aux priorités sociales locales et au niveau local des loyers et charges,
- la pertinence des propositions en fonction du contexte local.

Les architectes-conseil des DDE seront associés à cette consultation selon des modalités définies au niveau local.

Les avis de synthèse des DRE seront communiqués au jury national, qui pourra les entendre à leur demande lors de l'examen des propositions les concernant.

Dans tous les cas les DRE auront la faculté de s'appuyer sur les avis du jury du PCA pour soutenir à leur niveau, dans le cadre du « Logement abordable », des propositions mentionnées mais qui n'auront pu être retenues par le PCA.

CONTENU DES DOSSIERS DE PROPOSITIONS

Les dossiers seront constitués comme suit au format A4 pour les textes et A3 pour les documents graphiques (25 pages maximum, possibilité de joindre des annexes).

1 Une fiche *résumé* où doivent figurer (1 page maximum),

- Le titre de la proposition,
- l'objet de la proposition (10 lignes maximum),
- les localisations envisagées,
- le nom, l'adresse, le téléphone, le fax et la qualité du mandataire de la proposition,
- la composition de l'équipe, la qualité de ses membres,
- les éventuels thèmes de recherche abordés à cette occasion.

2 Un sous dossier *sujet* déclinant les points suivants (19 pages maximum)

- description succincte des opérations envisagées : lieu, nombre de logements, chronologie,...
- définition du marché local et du produit-logement visé, indication des sources d'information, des dynamiques locales spécifiques...
- sites d'accueil : insertion urbaine, application particulière des règles d'urbanisme, contraintes de sol, apport foncier des maîtres d'ouvrage et des collectivités...
- définition du montage juridico-financier,
- conception architecturale et adaptabilité à la diversité des sites : ébauches graphiques, notes d'explication...
- conception et performances techniques : procédé, structure, thermique, acoustique...,
- performances économiques : apports financiers ou fonciers, impact économique du type de répétitivité envisagée sur l'économie globale du produit
- modalités de mesures des résultats annoncés
- problématique de l'expérimentation, démarche envisagée : hypothèse de départ, principes méthodologiques, découpage en phases, délais, sources d'information, terrains d'analyse ; résultats escomptés, modes de compte rendu et diffusion envisagée,
- développements envisagés à la suite des expérimentations.

3 Un sous dossier *équipe* faisant état des points suivants (3 pages environ) :

- indication des partenaires : dénomination, adresse complète, correspondant scientifique le cas échéant ; désignation du "mandataire de la proposition" ; titres et qualité de chacun des membres
- références des membres de l'équipe.
- définition et organisation du partenariat : interaction entre les responsable de la définition du programme, de la conception et de la réalisation , organisation des échanges et des décisions, répartition des fonctions, engagements pris par les partenaires sur le thème de la qualité, engagements économiques, liens contractuels...,

4 Dans le cas de recherches liées à l'expérimentation, un sous dossier *financement* indiquant (2 pages maximum)

- la problématique, l'objet et les modalités de la recherche,
- l'implication financière de chacun des membres de l'équipe,
- le montant global du projet de recherche, les crédits demandés et les autres partenaires envisagés.

Lorsqu'il s'agira d'un examen au niveau national de dossiers déjà analysés et sélectionnés au niveau local, le secrétariat de la consultation explicitera au cas par cas, en accord avec la DRE compétente, les compléments de dossiers qui apparaîtraient comme éventuellement nécessaires.

Par ailleurs, en acceptant de poursuivre cette expérience, les candidats retenus s'engagent à accepter le caractère public des résultats de l'expérimentation, et à faciliter le dispositif de suivi-évaluation que le PCA mettra en place pour chaque série d'opérations.
Les équipes retenues élaboreront, le moment venu, un protocole d'expérimentation largement issu du texte de leur proposition et que les partenaires co-signeront avant acceptation définitive de leur demande d'expérimentation par le PCA.
Elles s'engagent à accepter et faciliter les actions de communication du PCA sur les informations de synthèse et les enseignements tirés de ces expérimentations.
Si tel ou tel aspect de l'expérimentation ou de l'invention doit demeurer confidentiel, une lettre spécifique devra préciser les motifs et l'ampleur de la confidentialité demandée. Le PCA appréciera alors la recevabilité de la proposition, et la possibilité d'une procédure spécifique d'instruction.

5. LES FICHES TECHNIQUES DE RENSEIGNEMENTS

Ces fiches sont fournies en annexe.

CALENDRIER ET INFORMATIONS PRATIQUES

La consultation est organisée en deux sessions semblables afin de mieux prendre en compte le niveau d'exigence demandé et de permettre la constitution des partenariats.

➔ Une première session pour les propositions soumises avant le **26 avril 1996** débouchera sur un **jury de sélection qui aura lieu fin juin.** Les projets retenus pourront être financés sur le budget **1996**.

➔ Une seconde session permettra aux candidats dont la proposition nécessite une élaboration plus longue de remettre leur proposition avant le **1er septembre 1996** et débouchera sur un **jury courant octobre 1996** pour des projets pouvant être financés sur les budgets **1996 et 1997.**

➔ En fonction des propositions complémentaires envisagées, ainsi que du résultat des premières sessions, une troisième session pourrait être organisée fin 1996 pour préparer des opérations à financer en 1997.

Les équipes qui souhaitent participer à ces sessions devront se procurer le règlement de la consultation et les grilles d'analyse, à l'adresse indiquée ou par courrier en indiquant **les coordonnées du mandataire** de l'équipe et en joignant 1 enveloppe timbrée de format acceptant le A4.

pour la première session :
date limite de dépôts des dossiers: **vendredi 26 avril 1996**

pour la seconde session :
1er septembre,

Les propositions seront remises en 10 exemplaires avant les dates limites indiquées :
2 exemplaires à la DRE concernée, et 8 exemplaires au PCA à l'adresse indiquée ci-dessous.

Plan Construction et Architecture
***Consultation* "LQCM" (Logement à Qualité-Coût Maîtrisés)**

A l'attention de M. Michel SITRUK
Tél. (16.1) 40.81.24.71

Arche de la Défense - Pilier nord
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX 04

appel de propositions
LOGEMENT à QUALITE et COUT MAITRISES
"LQCM"

RESUME

La recherche de qualité, souhaitable en elle-même, a conduit trop souvent les responsables des différentes formes de réglementation à négliger leurs conséquences en terme de coûts supportés par l'utilisateur final. Par ailleurs toute l'évolution complémentaire a tendu à faire disparaître progressivement la notion de responsabilité globale du maître d'ouvrage dans la conduite des opérations. **Le moment semble venu, notamment après l'introduction de la "surface utile" dans la réglementation HLM, d'engager une opération d'ampleur nationale pour mieux maîtriser le couple qualité-coût en restaurant la responsabilité globale du maître d'ouvrage.**

Il s'agit d'une consultation qui ouvre, non pas sur quelques réalisations prototypes dont la pertinence économique est difficile à estimer, mais sur des séries significatives de réalisations de nature à justifier un investissement conséquent en faveur de l'innovation.
Pour éviter certains effets négatifs des expériences anciennes qui étaient axées seulement sur l'innovation technique, et recherchant la baisse des coûts par des effets de très grande série, il s'agira exclusivement :

- d'opérations de taille courante correctement insérées dans le tissu urbain,
- respectant les principes essentiels de la réglementation HLM actuelle,
- présentant une qualité architecturale certaine débouchant sur des valeurs d'usage correspondant aux besoins des habitants futurs
- visant un prix de revient (loyer + charges) inférieur de 15 à 20 % aux prix de sortie habituellement pratiqués dans les sites en cause pour des opérations comparables.

Ce gain pourra être obtenu notamment par :

- un partenariat local pour limiter au strict nécessaire les contraintes d'urbanisme et les charges financières d'aménagement.
- des choix de programme et de conception favorisant une réelle valeur d'usage au meilleur prix,
- la cohérence et l'inter-activité des équipes retenues,
- des innovations dans les choix techniques ou organisationnels,
- une répétitivité des concepts techniques et architecturaux retenus, compte tenu des adaptations au contexte local,

Cette consultation fait donc appel à des groupements constitués à la base par des maîtres d'ouvrage, qui pourront , s'ils le souhaitent, s'adjoindre des architectes, des entreprises et tous les partenaires idoines capables de définir une gamme de produit comme définie ci-dessus, et de trouver des collectivités partenaires pour localiser les opérations prévues.

Après sélection par un jury présidé par le directeur de la DHC, les projets sélectionnés pourront bénéficier :

- de PLA de catégorie 1 ou 2 au titre des budgets 1996, 1997 et 1998
- de crédits de surcoûts de recherche conceptuelle pour développer les thèmes abordés de façon spécifique par les équipes candidates.

Le PCA assure le secrétariat général de la consultation en liaison avec la DHC. L'ensemble de l'action est relayée au niveau local par les DRE et les DDE.

Compte tenu du rythme différencié de constitution des groupements, et de l'élaboration des dossiers, il est prévu une seconde session décalée de 4 mois, voire une troisième session préparant la programmation 1997.
Les réalisations feront l'objet de suivi-évaluation pour tester en temps réel la validité et la pertinence des propositions sélectionnées. Les propositions les plus innovantes pourront déboucher sur des programmes de recherche auxquels seront associés les opérateurs concernés.

Les premières propositions sont attendues pour le 26 avril 1996, avec des décisions prises en juin 1996 par le jury national.

Contact : Michel SITRUK
Tél. : (16.1) 40.81.24.71