

L'architecte qui propose de se passer des promoteurs

Abientôt 60 ans, l'architecte Nicolas Michelin, pionnier des bâtiments écologiques, a décidé de mener ses propres combats. Il a notamment ouvert, non loin de son agence, 11, rue des Petites-Ecuries, à Paris, un salon de thé-librairie dont la première exposition est intitulée : « Histoire du prix du logement : où va l'argent ? »

Elle débute par un graphique montrant l'évolution des prix du logement, en France, du XIII^e siècle à nos jours, établi grâce aux actes notariés compilés par l'économiste spécialisé Jacques Friggit. Où l'on découvre que le prix des logements a toujours été étroitement corrélé aux revenus, sauf en période de grandes épidémies et de guerres, notamment les deux dernières, et de 2000 à 2008.

M. Michelin s'attaque ensuite à la décomposition du prix d'un mètre carré de logement neuf, de nos jours : « Je voulais savoir pourquoi les logements sont si chers et comment en faire baisser le prix sans sacrifier la qualité et la surface, les promoteurs nous obligeant sans cesse à les réduire. On fait des trois-pièces de 60 m², avec des chambres ridicules de 9 m². » Sur 100 euros, 15,20 euros servent à acheter le terrain, 40 euros à payer des travaux, 3,30 euros couvrent les honoraires d'architecte, 24,80 euros représentent les frais de portage (commercialisation,

frais financiers et marge du promoteur) et 16,70 euros partent en TVA. « Pour économiser, baisser de 10 % les honoraires d'architecte ne se sentirait pas. Mais on peut réduire, voire supprimer, les frais de portage, grâce à l'autopromotion, plaide l'architecte. Cela comporte, certes, un risque pour les acheteurs qui se regroupent et réalisent l'opération eux-mêmes ; c'est pourquoi je suggère de les aider et de les conseiller, pour imaginer des locaux simples, aux surfaces généreuses. »

L'exposition montre des opérations déjà réalisées, comme à Tübingen, en Allemagne du Sud, où les habitants ont reconverti des casernes en habitation. En vingt ans, près de 3 000 logements ont été réalisés, pour une économie de près de 20 %.

En France, M. Michelin a déjà convaincu des municipalités comme Mulhouse (Haut-Rhin), ou Dijon (Côte-d'Or), de lui céder des terrains. Il sollicite des permis de construire pour des modules de 80 m² et 5 m de hauteur sous plafond, à cloisonner à leur guise par les futurs habitants, avec des parties communes généreuses. Une fois construits, ils seront revendus à prix coûtant, par sa société Big and Cheap, autour de 1 600 euros à 2 500 euros le m², jusqu'à deux fois moins cher que les tarifs des promoteurs... ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE