MUNICIPALES 2026

3 propositions de l'Union des architectes, pour un mandat réussi répondant aux attentes des citoyens : Appel à l'action

La crise du logement constatée sur l'ensemble des communes françaises est désormais durable et structurelle : l'activité se ralentit dangereusement pour toutes les typologies de programmes, et l'instabilité politique actuelle offre peu de lisibilité et de continuité dans ce domaine.

Aujourd'hui, ce sont des millions de Français qui sur tout le territoire, peinent à trouver un logement digne, avec des travailleurs qui se trouvent en difficulté, des étudiants contraints d'abandonner leurs études, et des personnes âgées logées dans des logements inadaptés.

La production de logements, tout comme leur rénovation, s'essouffle et impacte nos concitoyens. Selon le Baromètre Observatoire de la Rénovation, de l'Entretien et de l'Amélioration du Logement (BOREAL) de janvier 2026, l'activité en entretien-amélioration du logement a poursuivi son recul en 2025, avec une baisse en volume qui s'établit à -1,9%, confirmant la poursuite d'une contraction du marché. Celle-ci touche l'ensemble des régions, avec des reculs plus ou moins marqués.

Pour l'Unsfa, le logement se décide sur les territoires, car ce sont les communes et les intercommunalités qui portent les documents d'urbanisme, qui autorisent ou non les projets, qui donnent une perspective d'évolution, ou qui entretiennent l'attentisme. **La question du logement est en grande partie une question de responsabilité locale.**

Si nous comprenons les contraintes, les oppositions locales, les inquiétudes, nous ne pouvons accepter l'inaction et l'immobilisme qui aggravent les fractures sociales et territoriales, renchérissent le coût du logement, et mettent durablement en difficulté l'ensemble de la chaîne de production.

Au-delà du logement, la qualité de vie de nos concitoyens passe par des équipements de qualité et par un patrimoine communal entretenu. Tout ceci doit pouvoir s'organiser dans le cadre d'une commande publique efficace et responsable. Les communes ont un rôle moteur à jouer dans la transformation du bâti existant et des opérations futures.

L'Union des architectes appelle donc les maires à répondre urgemment à la crise du logement et aux attentes économiques, sociales et environnementales des Français, en devenant de véritables maires bâtisseurs au service de leurs concitoyens ; elle les invite à se saisir de leur pouvoir, à libérer leur regard sur le bâti pour offrir un cadre de vie décent et durable à leurs administrés, à travers trois propositions :

- **Appréhender la rénovation urbaine à la bonne échelle : celle de l'îlot, car ces élections municipales sont une opportunité majeure pour engager nos territoires dans une transition écologique concrète et ambitieuse.**

- **Libérer l'urbanisme dans un esprit positif vis-à-vis du logement : "Yes In My Backyard !"**

- **Faciliter la commande publique pour garantir la qualité du cadre bâti.**

162 Boulevard de Magenta 75010 Paris
01 45 44 58 45 - contact@unsfa.com
unsfa.fr

Unsfa
L'UNION DES ARCHITECTES

Faire de la requalification à l'échelle de l'îlot un levier prioritaire des politiques municipales

Face aux défis climatiques, sociaux et économiques, la transformation de la ville ne peut plus se limiter à l'échelle de la parcelle. L'action lot par lot a accompagné la densification et le renouvellement urbain, mais elle montre aujourd'hui ses limites : fragmentation des projets, perte de cohérence morphologique, difficulté à traiter de manière globale les enjeux énergétiques, paysagers, hydrauliques et sociaux.

L'îlot, parcelle de terrain rassemblant un petit ensemble d'immeubles ou de maison, constitue une échelle opérationnelle pertinente pour articuler densité maîtrisée, qualité d'usage, performance environnementale et mixité fonctionnelle. Il permet d'agir simultanément sur les continuités urbaines, les cœurs d'îlots végétalisés, la gestion des eaux pluviales, la mutualisation des stationnements, les dispositifs énergétiques collectifs ou encore la création d'espaces partagés. Là où la parcelle impose une logique juridique et fragmentée, **l'îlot offre une approche systémique et cohérente**.
Requalifier à l'échelle de l'îlot permet de dépasser une accumulation d'initiatives isolées pour produire un projet urbain lisible et durable, souhaitable à l'échelle d'une commune.
Requalifier à l'échelle de l'îlot ne signifie pas construire davantage, mais construire mieux : produire une ville plus cohérente, plus résiliente et plus solidaire, et redonner aux municipalités une véritable capacité de projet au service de l'intérêt général.

L'UNSFA propose que les équipes municipales :

1. **Intègrent explicitement l'échelle de l'îlot dans leurs documents stratégiques et réglementaires** (OAP, PLU, chartes urbaines).

2. **Favorisent les montages opérationnels multi-propriétaires**, permettant des regroupements fonciers volontaires et des projets coordonnés.

3. **Mobilisent la requalification d'îlot comme alternative à l'étalement urbain**, en travaillant la surélévation, la densification qualitative, la réversibilité des bâtiments et la renaturation des cœurs d'îlots. La démarche OPERAEU (Opération de Requalification Architecturale, Environnementale, Urbaine) est un exemple de cadre opérationnel pour améliorer durablement la qualité de l'habitat et des projets urbains, et constitue un levier concret pour agir dès le début du mandat.

4. **Associent des équipes de maîtrise d'œuvre dès l'amont des réflexions**, pour garantir cohérence architecturale, qualité d'usage et performance environnementale.

5. **Expérimentent des démonstrateurs d'îlots durables**, intégrant sobriété foncière, mutualisation énergétique et espaces communs de qualité.

Soutenir les maires bâtisseurs et libérer l'urbanisme dans un esprit YIMBY

Les maires sont en première ligne face à la crise du logement, à la tension foncière et aux exigences de sobriété environnementale. Pourtant, ils exercent souvent dans un climat de défiance : complexité normative, risques contentieux, oppositions systématiques, pression contradictoire entre exigence de produire et refus local de construire.

Il est temps de redonner aux élus locaux la capacité d'agir. Le mouvement **YIMBY** (« Yes In My Backyard ») propose un changement de posture : **considérer que la production et la rénovation de logements, la transformation des quartiers et la densification qualitative sont des réponses concrètes aux besoins des habitants**, et non des menaces pour leur cadre de vie.

Soutenir les maires bâtisseurs, ce n'est pas promouvoir une urbanisation sans règle. C'est affirmer que construire la ville sur elle-même, avec exigence architecturale et environnementale, est une responsabilité politique. C'est aussi reconnaître que le refus systématique de toute évolution aggrave les inégalités territoriales, renchérit le coût du logement et alimente l'étalement urbain.

162 Boulevard de Magenta 75010 Paris
01 45 44 58 45 - contact@unsfa.com
unsfa.fr

L'Unsfa propose que les équipes municipales :

1. **Assument un discours clair et pédagogique sur la nécessité de construire**, en expliquant les besoins réels en logements et en équipements.

2. **Sécurisent les projets structurants** par une concertation en amont et une qualité architecturale exemplaire, afin de réduire les oppositions contentieuses.

3. **Simplifient les procédures locales et raccourcissent les délais d'instruction**, dans le respect du cadre réglementaire.

4. **Favorisent la densification qualitative** autour des centralités, des transports et des équipements existants.

5. **Valorisent publiquement les opérations réussies**, pour créer une culture locale du projet et dépasser les logiques de blocage.

Libérer l'urbanisme ne signifie pas déréguler et simplifier à outrance. Cela signifie créer les conditions d'une décision politique assumée, fondée sur l'intérêt général, la qualité du cadre de vie et la transition écologique.

Les maires bâtisseurs ne sont pas ceux qui construisent plus à tout prix. Ce sont ceux qui construisent avec cohérence, anticipation et ambition pour leur territoire.

Libérer la commande publique pour garantir la qualité du cadre bâti

La commande publique constitue un levier majeur pour structurer la qualité architecturale, environnementale et urbaine des territoires. Pourtant, elle est aujourd'hui fragilisée par une complexité procédurale croissante, une insécurité juridique permanente et une logique de gestion souvent dominée par le seul critère financier.

Simplifier et libérer la commande publique ne signifie pas en affaiblir l'exigence. **Il s'agit au contraire de redonner aux élus la capacité de porter des projets ambitieux**, sécurisés et durables, en s'appuyant pleinement sur les compétences des architectes et de l'ensemble de la maîtrise d'œuvre.

La qualité ne peut émerger d'une procédure exclusivement administrative : **elle repose sur un dialogue structuré, sur la reconnaissance du rôle de concepteur de la maîtrise d'œuvre** et sur des conditions contractuelles équilibrées. Lorsque les procédures deviennent dissuasives, les collectivités s'exposent à un appauvrissement de l'offre, à une standardisation des réponses et à une perte d'innovation.

L'Unsfa propose que les équipes municipales :

1. **Réaffirment le rôle central de la maîtrise d'œuvre dans la définition et la conduite des projets publics**, dès les premières phases de programmation.

2. **Privilégient des procédures adaptées et proportionnées**, en évitant la surenchère documentaire (pièces justificatives) et les critères purement quantitatifs.

3. **Sécurisent les concours d'architecture et les consultations qualitatives**, garantes de diversité et d'innovation.

4. **Assurent une rémunération juste des études et des missions confiées**, condition indispensable d'une réponse sérieuse et engagée.

5. **Encouragent le dialogue et la co-construction tout au long du projet**, entre services instructeurs, équipe municipale et maîtrise d'œuvre, plutôt qu'une relation strictement formelle et procédurale.

Libérer la commande publique, c'est permettre aux collectivités de retrouver une culture du projet. C'est reconnaître que la qualité architecturale n'est pas un surcoût, mais un investissement durable pour le territoire, son attractivité et le bien-être de ses habitants.

S'appuyer sur les architectes et l'ensemble de la maîtrise d'œuvre, c'est choisir la compétence, la responsabilité et la vision de long terme au service de l'intérêt général.

162 Boulevard de Magenta 75010 Paris
01 45 44 58 45 - contact@unsfa.com
unsfa.fr

Unsfa
L'UNION DES ARCHITECTES