

Vers une autopromotion architecturale

Cette étude vise à définir le cadre théorique, programmatique, juridique et financier de la création d'une filière d'autopromotion architecturale à l'initiative d'un groupement d'architectes « développeurs-concepteurs » dans un cadre d'intérêt collectif. Le but visé par ce Développement Immobilier à Vocation Architecturale (DIVA) est de produire des logements individuels groupés dans des formes urbaines denses, tout en luttant contre la désertification et la dégradation des centres historiques des communes rurales.

Pourquoi à l'initiative d'architectes ? Tout simplement parce qu'il n'existe pas d'opérations immobilières de standing moyen entre le locatif, la maison individuelle et la demeure « de charme » présentant des qualités certaines en matière de conception architecturale et de modes constructifs. Quelles sont ces qualités ? Spatiale, par l'importance de la lumière naturelle comme facteur lumineux et d'orientation ; typologique, par l'agencement des pièces entre elles et leurs proportions ; constructives, en valorisant le patrimoine ancien tout en s'inspirant de ses logiques et techniques de construction traditionnelle ; et enfin prescriptive, construire exclusivement en matériaux naturels biosourcés ou géosourcés faiblement transformés, donc hors filières industrielles de fabrication et de pose, mais mis en œuvre de façon soignée, solide et pérenne.

Nous étudierons donc les conditions de faisabilité de ces opérations, au regard de l'ambition initiale et d'exemples relevés ailleurs en Europe ; mais aussi en se confrontant à la réalité du terrain, par l'études de cas détaillées et chiffrées, ainsi que les possibilités juridiques du montage foncier et immobilier.