

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
*AVIS ET RAPPORTS DU*  
CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL

*LE LOGEMENT DE  
DEMAIN, POUR UNE  
MEILLEURE  
QUALITÉ DE VIE*

2005  
Rapport présenté par  
Mme Cécile Felzines



**MANDATURE 2004-2009**

---

**Séance des 13 et 14 décembre 2005**

---

**LE LOGEMENT DE DEMAIN, POUR  
UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE**

---

**Avis du Conseil économique et social  
sur le rapport présenté par Mme Cécile Felzines  
au nom de la section du cadre de vie**

(Question dont le Conseil économique et social a été saisi par décision de son bureau en date du 14 décembre 2004 en application de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-1360 du 29 décembre 1958 modifiée portant loi organique relative au Conseil économique et social)



## SOMMAIRE

<b>AVIS adopté par le Conseil économique et social au cours de sa séance du mercredi 14 décembre 2005.....</b>	<b>I - 1</b>
<b>Première partie - Texte adopté le 14 décembre 2005 .....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I - LE CONSTAT.....</b>	<b>7</b>
<b>I - UNE PROFONDE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE... ..</b>	<b>8</b>
<b>II - ... QUI TRANSFORME LES MODES D'HABITER.....</b>	<b>8</b>
<b>III - ... ET ORIENTE LES ATTENTES DES MÉNAGES.....</b>	<b>9</b>
<b>IV - ... TANDIS QUE LES INNOVATIONS TECHNOLOGIQUES QUI PERMETTRAIENT D'Y RÉPONDRE PEINENT À S'IMPOSER.....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE II - PROPOSITIONS .....</b>	<b>11</b>
<b>I - INSCRIRE LE LOGEMENT DANS LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>12</b>
<b>A - METTRE EN SYNERGIE MAÎTRE D'OUVRAGE ET MAÎTRE D'ŒUVRE DANS UN OBJECTIF DE QUALITÉ.....</b>	<b>12</b>
1. Assister la maîtrise d'ouvrage dans son rôle de programmation .....	12
2. Renforcer le rôle de l'architecte .....	14
3. Généraliser la démarche Haute qualité environnementale (HQE) ...	16
<b>B - MIEUX UTILISER LES PROCÉDURES .....</b>	<b>17</b>
1. Maîtriser et accroître l'offre foncière .....	17
2. Favoriser un urbanisme plus cohérent.....	18
3. Soutenir la rénovation .....	18
<b>C - FAVORISER LES MATÉRIAUX, LES TECHNIQUES ET LES ÉQUIPEMENTS À HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>19</b>
1. Les matériaux naturels .....	19
2. L'isolation et la ventilation.....	20
3. L'acoustique.....	20
4. Les énergies renouvelables .....	21
<b>D - PROMOUVOIR LA PRATIQUE DU « COÛT GLOBAL » .....</b>	<b>21</b>

<b>II - RÉPONDRE AUX ATTENTES DES FRANÇAIS ET AUX ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE .....</b>	<b>23</b>
A - DES LOGEMENTS PLUS SPACIEUX ET PLUS FLEXIBLES POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE.....	23
B - UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE.....	24
C - UNE ACCESSION AU LOGEMENT FACILITÉE .....	25
D - UN RÉGIME DE L'HYPOTHÈQUE RÉFORMÉ.....	26
E - DES DIAGNOSTICS POUR UNE MEILLEURE INFORMATION .....	27
<b>III - MOBILISER LA FILIÈRE DE LA CONSTRUCTION POUR         RÉPONDRE AUX ENJEUX .....</b>	<b>28</b>
A - SOUTENIR LA RECHERCHE .....	28
B - ACCÉLÉRER L'EFFORT D'INDUSTRIALISATION .....	29
C - ACCENTUER L'EFFORT DE FORMATION ET DÉVELOPPER L'EMPLOI.....	30
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>33</b>
<b>Deuxième partie - Déclarations des groupes.....</b>	<b>35</b>
<b>ANNEXE A L'AVIS .....</b>	<b>59</b>
<b>SCRUTIN .....</b>	<b>59</b>
<b>RAPPORT présenté au nom de la section du cadre de vie par Mme Cécile Felzines, rapporteure .....</b>	<b>II - 1</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I - LE LOGEMENT ET L'ÉVOLUTION DES MODES         DE VIE.....</b>	<b>9</b>
<b>I - L'ÉTAT ACTUEL DU PARC DE LOGEMENTS ET SON         OCCUPATION .....</b>	<b>10</b>
A - RAPPEL DE QUELQUES DONNÉES QUANTITATIVES .....	11
B - QUELQUES CHIFFRES SUR L'ÉVOLUTION QUALITATIVE DES LOGEMENTS .....	14
1. Surfaces et nombre de pièces .....	14
2. Une amélioration du confort .....	16

<b>II - UNE POPULATION QUI CONTINUE À S'URBANISER ET QUI VIT PLUS LONGTEMPS .....</b>	<b>18</b>
A - L'URBANISATION SE POURSUIT .....	18
B - UNE POPULATION QUI VIT PLUS LONGTEMPS.....	20
<b>III - L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIVRE.....</b>	<b>22</b>
A - UNE DÉCOHABITATION PLUS TARDIVE .....	22
B - PLUS DE DIVORCES ET DE SÉPARATIONS .....	23
C - DE PLUS EN PLUS DE FAMILLES MONOPARENTALES .....	23
D - LES DIFFICULTÉS DES FAMILLES RECOMPOSÉES .....	24
E - LES PERSONNES SEULES EN FORTE CROISSANCE .....	24
<b>IV - LES NOUVEAUX MODES D'HABITER .....</b>	<b>25</b>
A - DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE AU SEIN DU LOGEMENT .....	26
1. La chambre, un espace polyvalent.....	26
2. Une cuisine carrefour de vie familiale .....	27
3. La salle de bain devient une salle de sport.....	27
4. Une question mal ou non résolue : le circuit du linge.....	27
5. Le garage, un espace à tout faire .....	28
B - L'EXTENSION DU TEMPS LIBRE.....	28
C - L'OUVERTURE SUR LA NATURE.....	29
D - L'ALLONGEMENT DE LA DURÉE DE LA VIE.....	30
E - LA DOUBLE RÉSIDENCE, LES RÉSIDENCES HÔTELIÈRES, LA COLOCATION .....	32
<b>CHAPITRE II - LES APPRÉCIATIONS ET LES ATTENTES DES MÉNAGES .....</b>	<b>33</b>
<b>I - LE LIEU DE RÉSIDENCE, FACTEUR DE BIEN-ÊTRE .....</b>	<b>36</b>
A - LA LOCALISATION DU LOGEMENT : UNE PRIORITÉ .....	36
1. Le rejet de la concentration urbaine.....	36
2. Des villes moyennes plébiscitées .....	38
3. Une attirance pour les communes rurales .....	40
B - LE LOGEMENT ET SON ENVIRONNEMENT.....	41
1. L'importance du quartier et des services .....	42
2. Le voisinage, nouveau marqueur social ? .....	43

<b>II - LES ASPIRATIONS PROPRES AU LOGEMENT .....</b>	<b>48</b>
A - LES SOUHAITS SUR LE TYPE DE LOGEMENT ET LE STATUT D'OCCUPATION.....	48
1. Le type de logement .....	48
2. Le statut d'occupation.....	49
B - LES ATTENTES SUR LES QUALITÉS DU LOGEMENT .....	50
1. Les Français apprécient leur logement.....	50
2. Des aspirations qui restent à satisfaire.....	53
3. Des attentes qui se précisent en matière de logements neufs et d'innovation techniques .....	56
4. La question de la sécurité .....	59
<b>CHAPITRE III - LA PERCEPTION DE LA QUALITÉ DU         CADRE DE VIE .....</b>	<b>63</b>
<b>I - LE MAL-VIVRE DANS LES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ..</b>	<b>64</b>
A - UN URBANISME CONTESTÉ.....	64
B - UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT INADAPTÉE .....	66
C - UN TISSU ASSOCIATIF ACTIF .....	67
1. L'insertion par le sport .....	67
2. Le rôle des régies de quartier .....	67
<b>II - LE PAVILLON FANTASMÉ .....</b>	<b>68</b>
A - UNE PÉRI-URBANISATION DÉVOREUSE DE FONCIER .....	68
B - LE RÊVE DES JEUNES MÉNAGES, LA DÉSILLUSION DES PLUS ANCIENS .....	69
C - LA TROP FAIBLE INTERVENTION DES ARCHITECTES .....	70
<b>III - L'HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ.....</b>	<b>70</b>
A - LE RÔLE DE L'ANAH .....	71
B - UNE MISE AUX NORMES NÉCESSAIRE.....	72
1. L'éradication de l'habitat insalubre .....	72
2. La mise aux normes acoustiques et thermiques.....	73
<b>CHAPITRE IV - LA QUALITÉ ET L'INNOVATION EXISTENT MAIS         PEINENT À S'IMPOSER .....</b>	<b>75</b>
<b>I - LES NORMES, LES DÉMARCHES ET LES ORGANISMES         VISANT À PROMOUVOIR QUALITÉ ET INNOVATION.....</b>	<b>75</b>
A - LES NORMES .....	76

B - LES ORGANISMES .....	76
1. L'Agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie, un outil indispensable .....	76
2. Le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) .....	77
3. Les organismes de recherche et d'études mis en place par la profession.....	79
4. L'agence qualité construction.....	79
5. L'agence européenne des énergies renouvelables .....	80
C - LABELLISATION ET CERTIFICATION .....	80
1. Qualitel.....	80
2. L'association HQE.....	81
<b>II - DES INNOVATIONS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>83</b>
A - LES INNOVATIONS SUR LES MATÉRIAUX ET LES NOUVEAUX MODES DE CONSTRUIRE .....	84
1. La recherche de produits sains.....	84
2. La qualité de l'air intérieur.....	85
3. La force des lobbies et de l'habitude ? .....	85
4. Des fournitures qui s'améliorent : l'exemple des fenêtres .....	93
5. Un matériau que l'on redécouvre : la terre .....	94
B - LES INNOVATIONS SUR LES OUVRAGES ÉCONOMES EN RESSOURCES .....	97
1. L'utilisation des énergies renouvelables .....	98
2. La technique du puits canadien.....	102
3. Les travaux d'isolation.....	102
4. Les économies d'eau .....	107
C - LES POLITIQUES PUBLIQUES .....	107
1. La dynamique introduite par le plan Climat .....	108
2. La fiscalité au service de la qualité .....	109
3. Une relance de la recherche.....	112
<b>III - LES MULTIPLES CONTRAINTES À LA MISE EN ŒUVRE DE LA QUALITÉ ET DE L'INNOVATION.....</b>	<b>115</b>
A - LES CONTRAINTES JURIDIQUES .....	115
1. La question foncière : gestion, pénurie, rétention, spéculation ?...115	
2. Les règles d'urbanisme et de construction : complexité et surabondance.....	117
3. La teneur de certains appels d'offres .....	120
B - LES CONTRAINTES FINANCIÈRES .....	120
1. Le « surcoût » de la qualité .....	120
2. Les banques et financements.....	121

3. La part croissante du logement dans les dépenses des ménages ....	122
4. Les multiples assurances dans la construction : avantage ou inconvenient ? .....	127
<b>C - LES CONTRAINTES PROFESSIONNELLES ET CULTURELLES .....</b>	<b>128</b>
1. Un dialogue difficile au sein de la maîtrise d'œuvre .....	129
2. Une maîtrise d'ouvrage qui manque aussi d'homogénéité et de chef de file bien identifié .....	131
3. Les contraintes des entreprises .....	132
4. Une demande qui reste très majoritairement traditionnelle .....	133
<b>IV - QUELQUES EXPÉRIENCES INNOVANTES MAJORITAIREMENT À L'ÉTRANGER .....</b>	<b>135</b>
<b>A - ENERGIES -CITÉES .....</b>	<b>135</b>
1. Barcelone .....	135
2. Naples .....	136
3. Palerme (Italie).....	137
4. Freiburg im Brisgau.....	137
5. Montmélian .....	140
6. La cité manifeste à Mulhouse.....	141
7. Le projet de ville d'Echirolles en Isère .....	142
<b>B - DES SYSTÈMES ÉCOLOGIQUES À L'EFFICACITÉ AVÉRÉE .....</b>	<b>142</b>
1. Le système Minergie en Suisse.....	142
2. BedZED en Grande-Bretagne .....	143
<b>C - LES PROGRÈS DE L'INDUSTRIALISATION DU BÂTI .....</b>	<b>144</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>147</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>149</b>
Annexe 1 : L'estimation du solde migratoire et de la population.....	151
Annexe 2 : Urbanisme et sécurité publique.....	153
Annexe 3 : Un état des lieux du secteur du bâtiment au début des années 2000 .....	155
Annexe 4 : Labellisation et certification, quelques exemples .....	159
Annexe 5 : Aperçu de la production et de la consommation nationale et internationale d'énergies .....	161
Annexe 6 : Construction dans l'Outre-mer français .....	167
<b>LISTE DES RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>177</b>
<b>TABLE DES SIGLES .....</b>	<b>183</b>
<b>LISTE DES ILLUSTRATIONS .....</b>	<b>185</b>

## **AVIS**

**adopté par le Conseil économique et social  
au cours de sa séance du mercredi 14 décembre 2005**



**Première partie**  
**Texte adopté le 14 décembre 2005**



Le 14 décembre 2004, le Bureau du Conseil économique et social a confié à la section du cadre de vie la préparation d'un rapport et d'un projet d'avis sur « *Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie* »<sup>1</sup>.

La section a désigné Mme Cécile Felzines, comme rapporteure.

## INTRODUCTION

Le logement a toujours été une préoccupation pour le Conseil économique et social. Il y a consacré de nombreux rapports et avis. Parmi les plus récents peuvent être cités « *L'accès au logement, droits et réalités* » en 2004 ainsi que les deux saisines gouvernementales sur le projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine en 2003, et le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale en 2004.

Les aspects quantitatifs prédominaient dans ces travaux, même si les aspects liés à la mixité des populations, à l'accessibilité, notamment dans le rapport et avis présentés par M. Vincent Assante en 2000, ou à la dégradation du bâti dans les copropriétés (2002) avaient fait l'objet d'une attention particulière, tant il apparaîtrait vain de vouloir séparer le quantitatif du qualitatif. Pour avoir quelque peu sous-estimé l'importance de ce lien, nombre de nos compatriotes connaissent des difficultés dans certains quartiers en particulier.

Si l'on s'en tient aux chiffres avancés par la Fondation Abbé Pierre dans son dixième rapport sur le mal-logement, on peut estimer à 5,67 millions le nombre de personnes souffrant encore de non ou de mal-logement en 2004 en France. Outre-mer, la situation est encore plus critique dans la mesure où l'habitat insalubre reste encore très présent. Les constructions spontanées sur des terrains à la propriété mal définie viennent compliquer et aggraver des difficultés de ces territoires fragiles écologiquement et pour certains exigus. Enfin, il ne faut pas oublier les salariés à revenus modestes ou moyens, logés très loin de leur lieu de travail et qui perdent beaucoup de temps et d'argent dans les transports, ce qui occasionne aussi beaucoup de fatigue et de tension aux dépens de la vie familiale et associative.

Oui, il faut construire vite et combler les retards, mais l'urgence ne doit pas conduire à reproduire les erreurs du passé. La mise en place du « plan Borloo » offre l'occasion d'agir aussi bien sur le flux (nouveaux logements) que sur le stock (logements anciens) sachant que se limiter sur le premier segment reviendrait à n'agir chaque année que sur 1 % du parc total.

---

<sup>1</sup> L'ensemble du projet d'avis a été adopté au scrutin public par 174 voix et 12 abstentions (voir le résultat du scrutin en annexe).

Les nouvelles constructions comme les rénovations devront prendre en compte les attentes des habitants exprimées par nombre de sondages et d'études, et répondre aux nouveaux modes de vie et aux nouvelles façons d'habiter qui découlent des évolutions sociodémographiques du pays.

Les progrès technologiques permettent aujourd'hui d'améliorer le confort tout en diminuant les coûts grâce à une industrialisation des produits et à la constitution de filières qui favoriseront le développement de l'emploi par de nouveaux process.

Enfin, le logement doit s'inscrire dans une démarche de développement durable, tant par ses modes de construction que par les matériaux utilisés, sa consommation énergétique ou le type d'énergie choisi.

La qualité du cadre de vie c'est bien sûr celle du logement, sa dimension, ses équipements, son évolution et son adaptabilité, mais c'est aussi son environnement social et urbain et ses services de proximité.

La qualité a certainement un coût mais ne peut en aucun cas être assimilée à un surcoût. Investir dans l'isolation thermique et les énergies renouvelables c'est à la fois épargner des énergies fossiles en voie d'épuisement et diminuer les dépenses énergétiques à venir. Prévoir des logements accessibles, plus spacieux et mieux insonorisés c'est aussi assurer un meilleur climat, tant entre les divers membres de la famille qu'avec le voisinage. Le besoin de sécurité qui s'exprimerait par la recherche d'un environnement social proche de sa culture et de son niveau économique pourrait aller à l'encontre de la diversité résidentielle voulue par les pouvoirs publics.

Nos voisins, notamment ceux de l'Europe du Nord, l'ont bien compris. Les habitants jouissent d'un meilleur confort, leurs entreprises ont développé des filières industrielles du bâtiment efficaces et leur environnement est mieux protégé.

## CHAPITRE I

### LE CONSTAT

Au cours du dernier siècle, notamment dans sa deuxième moitié, notre pays a connu de profonds bouleversements induits par la diffusion des nouvelles technologies. Les transformations des modes de vie se sont succédé à un rythme bien plus rapide que celles enregistrées par les sociétés humaines au cours de leur histoire. La « fée » électricité et le pétrole sont à l'origine de la plupart de ces bouleversements.

Aujourd'hui plus de 80 % de la population vit en milieu urbain ou à sa périphérie alors qu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle 90 % de la population était encore rurale. Le mouvement vers les grandes villes se poursuit, même si l'attractivité des villes moyennes et de leurs aires urbaines domine. On estime que chaque année cette extension territoriale due en majeure partie à l'habitat individuel consomme 550 km<sup>2</sup> de terrains agricoles : environ 350 km<sup>2</sup> pour l'habitat, 100 km<sup>2</sup> pour les réseaux et 70 km<sup>2</sup> pour les activités autres qu'agricoles (« *La maîtrise foncière : clé du développement rural* », avis présenté par M. Jean-Pierre Boisson, adopté par le Conseil économique et social le 13 avril 2005).

Depuis le milieu des années cinquante, le confort des logements s'est globalement amélioré : 91 % des logements sont dotés des trois éléments de confort (WC intérieurs, salle d'eau, chauffage central), des gains d'espace sont notables. Les surfaces moyennes passent de 72 m<sup>2</sup> en 1973 à 90 m<sup>2</sup> en 2002 même si de fortes disparités existent au niveau géographique et entre logement individuel et collectif, en accession ou en locatif et, dans ce dernier cas, entre parc public et parc privé. Selon les normes de l'INSEE, le surpeuplement est en diminution (10,2 % des résidences principales) alors que le sous-peuplement a tendance à se développer. Un tiers des appartements franciliens est aujourd'hui sous-peuplé.

Cependant, on peut dire qu'environ 10 % du parc ne répond ni aux normes sanitaires (humidité, peintures au plomb...) ni à celles de sécurité (installations électriques, risques d'incendie...) et se trouve en état de surpeuplement. Il s'agit généralement de logements anciens du parc privé situés en centre-ville. Dans certains quartiers, le mal-vivre continue à se développer en dépit de la succession des nombreuses politiques de la ville mises en place. La mixité tant recherchée ne parvient pas à s'imposer. Dans le même temps, l'extension périurbaine dévoreuse de foncier et coûteuse en deniers publics se poursuit en dépit des législations adoptées pour la contenir (loi SRU).

## **I - UNE PROFONDE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE...**

Avec le vieillissement de la population (selon l'INSEE les plus de 75 ans sont passés de 4,9 % en 1962 à 8,7 % en 2004, ils formeront plus du quart de la population en 2050), c'est l'évolution des modes de vie accompagnée d'un fort taux de décohabitation et la formation de nouveaux ménages qui pèsent le plus sur les besoins en logements, leur dimension et leur configuration.

La plupart des familles, quel que soit leur statut, même celles qui disposent de revenus moyens, se heurtent à des difficultés pour se loger. Tel est le cas en particulier des jeunes foyers en charge de plusieurs enfants. Les jeunes décohabitent plus tardivement en raison de l'allongement de leurs études, des difficultés d'emploi et de logement à un prix acceptable. Les divorces et les séparations sont plus fréquents, quant aux familles monoparentales leur nombre est en forte augmentation (près de deux millions). Elles résultent aussi bien de divorces, de séparations, de veuvages, que de choix personnels. Mais souvent, il ne s'agit pas de situations durables. Elles peuvent conduire à la formation de nouveaux couples. Les familles recomposées sont généralement beaucoup plus larges, car elles réunissent les enfants de deux unions distinctes auxquels peuvent s'ajouter ceux du nouveau couple.

Enfin, le nombre de personnes seules de tous âges est lui aussi en forte croissance (célibataires, divorcés, séparés, veufs). Les femmes sont plus représentées, surtout à mesure qu'elles avancent en âge.

Ces évolutions sociodémographiques exercent une forte influence sur les modes d'habiter.

## **II - ... QUI TRANSFORME LES MODES D'HABITER...**

La famille vit de façon atomisée, chacun de ses membres ayant acquis sa propre autonomie spatiale surtout si la mère de famille travaille à l'extérieur. Ces phénomènes qui ont débuté dans les années soixante-dix perdurent.

On assiste à une certaine remise en cause des standards traditionnels. La salle à manger perd sa fonction au profit de la cuisine qui devient un lieu de convivialité. Chacun peut y préparer son propre repas à l'heure qui lui convient, et le consommer sur place entre le four à micro-ondes et le réfrigérateur-congélateur. La chambre est transformée en espace polyvalent. On y dort toujours certes, mais elle est aussi devenue un espace de travail, de détente, de récréation et de convivialité où les enfants peuvent recevoir leurs amis. Télévision, chaîne Hi-fi, console de jeux, ordinateurs ont pris place à côté du bureau, de la bibliothèque et des placards pour les vêtements. Le besoin d'espace est évident. La salle de bains aussi s'est modifiée. Elle accueille, outre les équipements habituels, des appareils de sport, de nombreux rangements, des plantes vertes et s'ouvre fréquemment sur l'extérieur.

L'absence de buanderie continue à transformer le circuit du linge (lavage-séchage, repassage-rangement) en un véritable casse-tête.

Dans l'habitat individuel, le garage se mute souvent en espace de bricolage.

Toutes ces modifications s'accompagnent d'un goût prononcé pour la nature. Balcons, terrasses dans les appartements, vérandas et jardins pour les maisons font l'objet de soins attentifs. Le jardinage devient l'une des activités de loisirs les plus prisées des Français.

L'allongement de la durée de la vie, l'extension du temps libéré par la mise en place des 35 heures et la pratique du travail à domicile, exercent une forte influence sur les attentes des habitants pour leur habitat de demain.

### **III - ... ET ORIENTE LES ATTENTES DES MÉNAGES...**

Sondages enquêtes et études confirment les évolutions déjà constatées et en précisent de nouvelles. L'analyse de ces nombreux documents montre que c'est le lieu d'implantation et le coût du logement qui déterminent les choix.

Le rejet de la concentration urbaine est affirmé, les villes moyennes voire les communes rurales sont préférées aux grandes agglomérations même si celles-ci restent majoritairement pourvoyeuses d'emplois. La maison individuelle est plébiscitée et une attention particulière portée à son environnement. Dans ce cadre, l'école devient un enjeu stratégique dans le choix résidentiel, de même que le voisinage, qui, plus que jamais, apparaît comme un marqueur social pris en compte par les ménages dans leurs arbitrages.

Le statut recherché est sans conteste celui de propriétaire. Habiter sa propre maison en périphérie d'une ville moyenne serait le rêve de la plupart de nos concitoyens. Parmi les 56,7 % de propriétaires, 80 % possèdent une maison individuelle !

S'agissant du logement lui-même, les attentes se portent prioritairement sur une extension spatiale. Même si la surface moyenne par habitant est passée de 31 m<sup>2</sup> à 37 m<sup>2</sup> en une vingtaine d'années, l'exiguïté de la cuisine et des chambres est la plus souvent dénoncée.

La nuisance la plus fréquemment citée par les Français est le bruit. La mauvaise isolation phonique en est la cause majeure (bruit extérieur, circulation automobile en particulier mais aussi bruits de voisinage). Les attentes qualitatives se portent aussi sur l'isolation thermique, la qualité de l'air, le chauffage, les équipements sanitaires et les fermetures. Elles dénotent des préoccupations majeures : le coût des transports, le souci de réduire la consommation d'énergie et d'eau dont le coût grève de plus en plus le budget des ménages ainsi que le besoin de sécurité tant à l'intérieur de l'habitat que dans son environnement.

#### **IV - ... TANDIS QUE LES INNOVATIONS TECHNOLOGIQUES QUI PERMETTRAIENT D'Y RÉPONDRE PEINENT À S'IMPOSER**

L'amélioration de la qualité s'est progressivement imposée grâce à l'adoption de réglementations, de normes, de labels et de certifications. Dans ce domaine, les textes et les organismes foisonnent. Nous retiendrons dans cet ensemble : la démarche HQE, Qualitel et la marque NF constructions (logements individuels et collectifs, bâtiments tertiaires), qui répondent à certaines exigences.

L'innovation existe mais elle est mal connue. Peu répandue, elle est donc d'un coût élevé, ce qui conforte l'idée selon laquelle la qualité serait un « surcoût » ; cette perception étant partagée tant par les ménages que par les maîtres d'ouvrage. Il est vrai que le logement est cher. Le seul coût du foncier en Ile-de-France et dans certaines grandes agglomérations peut représenter 30 à 50 % du montant total d'une opération et le prix moyen du mètre carré construit atteint des sommes jamais égalées (il a été multiplié par deux en sept ans), rejetant ainsi les moins nantis vers des périphéries de plus en plus lointaines. Ce coût empêche souvent tout investissement plus qualitatif.

En dépit des souhaits que les Français expriment dans les enquêtes sur la qualité, ils sont difficiles à convaincre d'engager une dépense supplémentaire de 10 à 12 % pour l'achat ou la rénovation de leur logement. Il est vrai que le taux d'effort concernant le logement atteint un niveau très élevé pour certaines familles et qu'il leur est impossible d'engager une telle dépense ou d'en obtenir le financement. Si les déductions fiscales peuvent apporter une réponse satisfaisante pour les ménages imposables, les non-imposables doivent pouvoir bénéficier d'aides financières spécifiques. De leur côté, les promoteurs et bailleurs répugnent à introduire des innovations dont ils estiment que le coût et les réserves qu'elles suscitent notamment de la part des assureurs risqueraient d'inquiéter la clientèle.

Pourtant, les pays voisins, notamment ceux du Nord de l'Europe, n'hésitent pas à innover dans leurs constructions surtout lorsque ces innovations conduisent à des économies d'énergies ou sont destinées à introduire des énergies renouvelables. Le caractère obligatoire de l'introduction de ces technologies en facilite la diffusion.

Les propositions que formule notre assemblée à l'issue de ce constat visent à la fois à mieux répondre aux attentes des Français et aux impératifs des accords de Kyoto. Elles s'inscrivent dans une démarche de développement durable guidée par l'impérieuse nécessité d'anticiper l'épuisement des énergies fossiles et reposent sur une meilleure synergie de l'ensemble des acteurs concernés.

## CHAPITRE II

### PROPOSITIONS

**Concevoir un habitat de qualité est un défi que se doit de relever notre société. Il doit à la fois favoriser les solidarités, respecter l'environnement, économiser les ressources et offrir à la création architecturale, un espace d'expression. Toute construction de logement doit s'inscrire dans cette démarche.**

Dans le passé, dans des situations où les besoins étaient criants, certains constructeurs ont fait appel à de grands architectes, jouant ainsi un rôle moteur pour l'ensemble du secteur.

Par leur audace et malgré les critiques dont ils ont fait l'objet, ces logements ont suscité un nouvel urbanisme et de nouvelles formes d'habitat aujourd'hui encore souvent considérées comme innovantes.

Aujourd'hui, sans doute sous la pression de l'urgence malgré des réalisations et des prestations de qualité, le logement, à de notables exceptions près, reproduit dans la plupart des cas des schémas et des plans standards, dépourvus d'imagination et réduisant au minimum la vraie innovation. La responsabilité en revient souvent au peu d'exigence des commanditaires et maîtres d'ouvrage soumis à des contraintes financières.

Dans le cadre d'une volonté politique plus affirmée, le Conseil économique et social souhaite que le logement, public ou privé, retrouve ce rôle moteur.

Tant pour le logement social locatif que pour l'accession à la propriété, il convient de donner à tous les ménages un logement durable et de « grande » qualité, permettant toute accessibilité. Bien inséré dans un environnement adapté, il doit utiliser les techniques et les matériaux les plus performants. Pour le logement social, la solidarité de la nation doit s'exprimer par un effort majeur notamment dans les moyens mis à disposition. Tous les efforts financiers consentis seront largement compensés par la diminution des coûts d'entretien, la baisse des charges, sans oublier le coût difficilement chiffrable du mal vivre. En y intégrant le sentiment de valorisation et de dignité que ces logements apporteront aux populations concernées, les surcoûts initiaux seront vite amortis.

Il n'est plus temps de se demander si c'est possible ou si c'est coûteux, de se freiner en se disant que ce sera difficile et compliqué. Il s'agit de savoir quand on commence, en se dotant des moyens normatifs, techniques et financiers pour y parvenir et en mettant en place une évaluation régulière des résultats.

Au terme de ses auditions, le Conseil économique et social est convaincu que l'ensemble des intervenants est prêt à adhérer et à se mobiliser autour d'un projet fondé sur les principes du développement durable et sur l'innovation répondant aux attentes des Français.

## **I - INSCRIRE LE LOGEMENT DANS LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Appliqué au logement, à l'architecture et à l'urbanisme, le concept de développement durable remet en cause les pratiques les plus usuelles de construction, gaspilleuses en énergie, en espaces et paysages, coûteuses en maintenance et peu favorables au lien social.

Il répond aux défis de notre société confrontée à la pénurie annoncée des énergies fossiles, à la stagnation des revenus des ménages et au respect de nos engagements internationaux.

Cette demande de « durabilité » ne permet plus de concevoir et de réaliser des ouvrages comme par le passé : la construction durable commence très en amont, par une réflexion préalable s'inscrivant dans un souci d'aménagement du territoire. Les matériaux comme les techniques utilisés dans la construction d'un logement doivent donc répondre à cette préoccupation environnementale.

### **A - METTRE EN SYNERGIE MAÎTRE D'OUVRAGE ET MAÎTRE D'ŒUVRE DANS UN OBJECTIF DE QUALITÉ**

De la programmation à la réalisation, de multiples acteurs aux missions et aux responsabilités différentes interviennent dans la création de notre cadre de vie. La maîtrise d'ouvrage, préoccupée à juste titre du financement de l'opération, aura parfois du mal à orienter son programme vers l'innovation, fût-elle porteuse d'amélioration de la qualité.

Elle préférera souvent assurer son opération par l'adoption d'un projet aux dispositifs constructifs déjà éprouvés et aux prestations habituelles.

La complexité des opérations, la multiplicité des techniques requises, ont entraîné « l'atomisation » de la maîtrise d'œuvre en une juxtaposition de compétences, rendant difficile la synthèse architecturale et éloignant son titulaire de la position centrale qu'il doit occuper. La technique doit aider et accompagner la création architecturale et non l'asservir.

L'entreprise enfin, quelle que soit sa taille et la dimension de l'opération, et devant son obligation de résultat, renonce souvent à s'engager dans des voies nouvelles que le dédale des normes, réglementations, référentiels, marques ou labels, rendent moins accessibles.

Ces acteurs professionnels, malgré des formations originelles différentes et des intérêts parfois divergents, doivent travailler en synergie avec pour objectif commun l'amélioration de la qualité.

#### **1. Assister la maîtrise d'ouvrage dans son rôle de programmation**

Publics ou privés, les maîtres d'ouvrage représentent différents professionnels ; élus, responsables d'organismes d'HLM pour les premiers promoteurs constructeurs, lotisseurs, aménageurs-lotisseurs pour les seconds. Ils ont la responsabilité de construire la ville de demain. Détenteurs de mandats

politiques ou non, ils assument la lourde tâche de la programmation d'opérations de dimension variable mais qui toutes modifieront le paysage urbain et la qualité de vie de leurs concitoyens pour de très nombreuses années. Les qualités techniques et économiques du maître d'ouvrage, chef de file, ne suffisent pas pour améliorer le cadre de vie et sa qualité. Il faut aussi reconnaître que préalablement au choix du maître d'œuvre, le maître d'ouvrage doit résoudre de nombreuses difficultés foncières, budgétaires et juridiques avec les multiples études d'impact et débats publics.

Le maître d'ouvrage n'a pas toujours à ses côtés et en amont de la décision, l'assistance sociologique, urbanistique et architecturale nécessaire pour éclairer sa décision. C'est pourtant de la qualité de la programmation (objectifs, moyens, délais) que dépend en grande partie la qualité de sa réalisation. Tout changement en cours d'opération en aggrave les coûts et pèse sur le résultat final.

Le Conseil économique et social souhaite que la maîtrise d'ouvrage prépare le projet avec l'appui systématique de compétences et les conseils de professionnels de la programmation parmi lesquels la sensibilité architecturale doit être présente.

Elle doit s'appuyer également sur une large concertation avec les citoyens telle que prévue par les textes dont la loi relative à la démocratie de proximité. Les objectifs de la planification et de la programmation des travaux doivent s'insérer dans le tissu socioéconomique et cette concertation, ce travail indispensable en amont de la décision, ces prestations intellectuelles et techniques doivent être prévues dans le financement global de l'opération.

Planifier et programmer ne peuvent s'improviser.

Le Conseil économique et social déplore qu'il n'existe pas pour l'heure suffisamment de formations spécifiques qualifiantes pour les maîtres d'ouvrage. Même si les municipalités les plus importantes peuvent disposer de leurs propres services d'urbanisme, et les plus petites des compétences des Directions départementales de l'équipement (DDE) et des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), il apparaît souhaitable que les organismes de formation des élus puissent mettre en place des formations adaptées à cette fonction essentielle. De même, le management de la maîtrise d'ouvrage pourrait être complété par une formation du type de celle proposée par l'ARECOOP (outil de formation des sociétés coopératives d'HLM) et le GEPA (structure de formation des architectes) à destination des maîtres d'ouvrage et des architectes. La culture commune acquise permettrait de mieux identifier le « chef de file » et le « chef d'orchestre » que doivent être l' élu - maître d'ouvrage et l'architecte - maître d'œuvre.

Enfin, il est indispensable qu'un maître d'ouvrage puisse dialoguer en amont du projet avec un service instructeur du permis de construire compétent, efficace et ouvert aux propositions innovantes, ce qui n'est pas toujours le cas. Il conviendrait que les délais d'instruction soient systématiquement respectés et que les recours abusifs soient sanctionnés comme le prévoient les textes.

## **2. Renforcer le rôle de l'architecte**

Chef d'orchestre des opérations de construction, traducteur du programme décidé par la maîtrise d'ouvrage, il a la charge de la direction de la qualité de mise en œuvre de l'ouvrage. Coordonnateur de l'équipe de maîtrise d'œuvre, il occupe une position difficile qui lui est souvent contestée. Il n'intervient que sur un tiers environ des constructions en France (une maison sur vingt, moins d'un logement sur quatre, un bâtiment neuf sur deux). Telle n'est pas la situation dans les autres pays, notamment chez nos voisins européens : on compte 45 architectes pour 100 000 habitants en France contre 148 en Italie, 123 au Danemark, 68 en Espagne.

Les missions de l'architecte sont nécessairement et heureusement très étendues. Il intervient dès le début de l'opération dans l'analyse des données humaines, techniques, géographiques et environnementales du programme.

Son équipe élabore les plans, les détails. Il coordonne les données de ses partenaires techniques et économiques. Il prescrit les prestations, matériels et matériaux qui seront mis en œuvre.

Il analyse les offres des entreprises dans le cadre des consultations et conseille le maître d'ouvrage sur le choix de la meilleure proposition.

Il dirige qualitativement le chantier et contrôle la conformité de la mise en œuvre aux plans et prescriptions qu'il a établis. Il assiste enfin la maîtrise d'ouvrage dans les opérations de réception des travaux, acte juridique important qui marque le point de départ des délais de garanties.

Lorsque l'on constate que la complexité technique du bâtiment entraîne aujourd'hui l'intervention de spécialistes de plus en plus nombreux, il faut à l'évidence établir la synthèse de ces compétences entre l'ingénierie de structure, les choix thermiques, acoustiques, l'éclairage, la sécurité, etc., et bien sûr l'économie de l'ensemble du projet. Le Conseil économique et social estime en conséquence que l'on doit conserver et renforcer le rôle de l'architecte en tant que coordonnateur de cette équipe de maîtrise d'œuvre.

Cette position de « chef d'équipe » a pour contre-partie une bonne formation. Généraliste du bâtiment, l'architecte-urbaniste, parfois paysagiste, pour rester créateur et asseoir son art architectural, doit également comprendre le langage de ses partenaires techniques comme il espère la réciprocité.

L'émergence d'une culture partagée par les différentes composantes de la maîtrise d'œuvre doit être favorisée.

Une plate-forme commune de formation pourrait aider à ce rapprochement initial, les sensibilités différentes s'exprimant ultérieurement.

Il convient que la formation initiale des architectes comporte le maximum de stages et de formation en entreprises, auprès de la maîtrise d'ouvrage et bien sûr dans les agences d'architecture, leur permettant ainsi un ancrage sur la réalité du terrain, sur l'innovation technologique, sans nuire à l'apprentissage en école, basé sur la recherche architecturale et le projet.

Il est à noter que les récentes réformes de l'enseignement de l'architecture ont intégré les demandes des organisations professionnelles (UNSFA) d'établir au terme des études une période professionnalisante obligatoire par la pratique de la maîtrise d'œuvre architecturale. Elles permettent le renforcement des compétences même si les organisations regrettent que cette période ait été réduite, le dispositif perdant beaucoup de son efficacité à leurs yeux.

Les innovations technologiques se succèdent à un rythme soutenu, les process industriels aussi. Les réglementations et les textes normatifs évoluent. L'architecte doit s'adapter en permanence à ces nouvelles données et les maîtriser pour remplir au mieux ses missions.

La formation professionnelle continue, volontaire à ce jour et prise en charge à la demande par les organismes collecteurs, pourrait s'orienter vers une obligation à condition que des crédits complémentaires puissent être dégagés, le taux de la taxe actuelle ne permettant pas ce financement.

Pour une meilleure circulation des idées, des innovations et, pour un partenariat international productif, l'harmonisation européenne des diplômes sur la base LMD (licence-maîtrise-doctorat) devrait se poursuivre. Ceci entre d'ailleurs dans le cadre des recommandations du Conseil des architectes de l'Europe (CAE) et de l'Union internationale des architectes (UIA).

Notre assemblée souhaite une présence accrue de la profession dans tous les secteurs de la construction, surtout en matière de réhabilitation et de logement individuel. L'intervention de l'architecte y est parfois perçue comme un « surcoût » car non pris en compte dans une offre globale, la rémunération au pourcentage du montant des travaux confortant ce sentiment non fondé.

Depuis plusieurs années, les « Architectes Bâisseurs » ou « Architecteurs » proposent une offre regroupant la conception et la réalisation des ouvrages et ont fait progresser le taux de pénétration des architectes dans le secteur de la maison individuelle, améliorant en conséquence la qualité architecturale des constructions.

Un protocole d'accord expérimental, signé en septembre 2005 entre les architectes et les artisans du bâtiment, prévoit une collaboration pour une offre de qualité dans le domaine de la construction de maisons individuelles.

Le Conseil économique et social encourage ces dispositifs et demande qu'une large communication montrant le retour sur investissement procuré par cette démarche soit faite en direction du grand public.

### 3. Généraliser la démarche Haute qualité environnementale (HQE)

Les professionnels de la construction de logements et les associations de consommateurs se sont engagés sur le label Qualitel. Ce label de qualité a conduit en 2005 à la certification qui en plus de ses sept critères dont celui « habitat et environnement » en ajoute un nouveau « conception économe en énergie ». Notre assemblée approuve cette démarche mais elle estime qu'il ne s'agit que d'une première étape et qu'il convient, compte tenu de la situation énergétique créée par l'épuisement programmé des ressources fossiles et de l'augmentation de leur coût, d'étendre au logement la démarche HQE réservée jusqu'à maintenant au tertiaire non résidentiel.

Cette démarche vise à maîtriser les impacts des bâtiments sur leur environnement tout en créant des intérieurs sains et confortables. Elle concerne toutes les étapes de l'élaboration et de la vie du logement depuis la programmation, la conception, la construction, l'utilisation, la gestion jusqu'à la démolition du bâtiment. Elle est formalisée dans la démarche Haute qualité environnementale (HQE) qui se décline en quatorze cibles pour aider les maîtres d'ouvrages à structurer leurs objectifs. La loi SRU conduit les collectivités à adopter une démarche similaire dans l'élaboration de leurs différents documents d'urbanisme (SCOT-PLU) et du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Notre assemblée considère que cette méthode, évolutive par définition, correspond parfaitement à la démarche de développement durable dans laquelle notre pays doit s'inscrire pour respecter ses engagements souscrits à Kyoto, réaffirmés et renforcés dans le Plan climat adopté en 2004. La crise actuelle en fait un impératif. Certains ajustements sont nécessaires mais sa diffusion la plus large possible doit se poursuivre car si la démarche HQE peut s'appliquer facilement aux constructions nouvelles, elle présente aussi l'avantage de s'adapter aux bâtiments anciens et à la rénovation. La mise en application du Plan de rénovation urbaine offre une occasion unique de mise en œuvre de cette démarche dans l'habitat ancien que le Conseil économique et social recommande de ne pas négliger.

La certification de la démarche HQE, en réflexion actuellement, permettrait sans doute au commanditaire d'avoir une garantie sur la qualité environnementale du bâtiment.

Notre assemblée estime que si la réflexion en cours devait aboutir à une certification HQE, celle-ci devrait être limitée dans un premier temps aux grands programmes prévus par la loi de rénovation urbaine pour permettre une évaluation. La démarche souple actuelle pourrait continuer à s'appliquer sur les autres opérations.

Il conviendrait également d'encourager les collectivités à s'engager davantage dans les Opérations programmées d'améliorations thermique et énergétique des bâtiments (OPATB) qui poursuivent ces mêmes objectifs.

Par ailleurs, le Conseil économique et social souhaite que les industriels de la construction poursuivent la rédaction de fiches énonçant les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits selon le référentiel élaboré par l'AFNOR en 2002.

## B - MIEUX UTILISER LES PROCÉDURES

### 1. Maîtriser et accroître l'offre foncière

La question foncière a fait l'objet de nombreux rapports (Conseil économique et social en janvier 1996 présenté par M. Jean-Louis Dumont, Fédération des coopératives d'HLM en septembre 2004 et Sénat, rapporté par M. Thierry Repentin en juin 2005).

La gestion foncière d'un territoire dépend d'abord de la volonté des élus d'élaborer leurs PLU et leurs PLH. Clairs, descriptifs et prospectifs, ils doivent être établis en concertation avec la population et nombre de professionnels : services déconcentrés de l'Etat, architectes, urbanistes, paysagistes. Ces documents doivent permettre d'élaborer ensuite une planification et une programmation dans la durée et refléter une vision globale de l'ensemble des aménagements, espaces, bâtis et non bâtis, publics et privés afin de permettre de mieux insérer les projets dans leur environnement socio-économique.

Le Conseil économique et social approuve les récentes déclarations du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, M. Jean-Louis Borloo concernant le projet de loi portant engagement national pour le logement :

- simplification des procédures de mise en vente des terrains publics (mise à disposition de terrains de l'Etat à moins 20 % du prix fixé par le service des domaines pour la construction de logements sociaux) ;
- renforcement des PLU qui pourront imposer dans des secteurs bien définis un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires ;
- possibilité dans certains cas de dépasser les règles de densité.

Dans cette perspective, il convient d'accélérer les procédures d'adoption des PLU et celle de mise à disposition de terrains de l'Etat en Ile-de-France en particulier.

Notre assemblée souhaite que le nécessaire rééquilibrage de la fiscalité portant sur les terrains non bâtis par rapport à celle relative aux terrains bâtis, trouve une réponse satisfaisante dans le projet de loi portant engagement national pour le logement en débat au Parlement.

Elle rappelle que les maires disposent déjà de la possibilité de majorer dans le cadre d'une délibération du conseil municipal, le taux de l'impôt sur les terrains classés constructibles mais non bâtis. Cet impôt vise à dissuader les propriétaires qui seraient tentés de réserver leurs terrains dans l'attente d'une hausse générée par cette attitude de rétention dans un marché tendu.

Les établissements publics fonciers d'Etat régionaux et locaux sont encore trop peu nombreux pour constituer les réserves foncières nécessaires. Leur développement doit être encouragé et poursuivi.

## **2. Favoriser un urbanisme plus cohérent**

Toutes les personnes auditionnées ont souligné la complexité et l'instabilité des trop nombreux documents concernant l'urbanisme. Notre assemblée encore une fois demande qu'ils fassent l'objet d'une simplification, d'une meilleure lisibilité et, surtout d'une durée plus compatible avec la mise en place d'une politique urbaine s'appuyant sur les objectifs des Schémas de cohérence territoriale (SCOT).

Notre législation dispose de textes visant à limiter l'étalement urbain, notamment la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 31 décembre 2000. Compte tenu de la possibilité de dépasser le Coefficient d'occupation des sols (COS) dans certaines zones, notre assemblée demande que soit privilégiée la réflexion par îlot et quartiers afin de redensifier l'existant tout en favorisant les maisons de ville groupées, le petit habitat collectif et la rénovation.

Enfin, il conviendrait que les aides publiques, y compris le PTZ, ne soient pas accordées dans des opérations de construction favorisant l'étalement urbain allant parfois jusqu'au mitage du paysage. Elles devraient en revanche être plus ciblées sur les acquisitions de logements anciens des centres-villes avec ou sans travaux, particulièrement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

## **3. Soutenir la rénovation**

Notre rapport a souligné que le faible pourcentage de constructions neuves (environ 1 % par an selon l'INSEE) demandait une action plus soutenue sur le parc existant (99 %) d'autant plus que sa diversité favorise une mixité et une cohésion sociale plus naturelles et plus fluides.

Notre assemblée prend acte des moyens et compétences élargies données à l'ANAH par le Plan quinquennal de cohésion sociale. Elle souligne qu'au regard des enjeux que représente la remise sur le marché de 100 000 logements vacants par an et les autres besoins en rénovation qui devront nécessairement s'inscrire dans le développement durable, la revalorisation budgétaire dont elle a fait l'objet ne lui permettra pas de répondre aux objectifs et aux enjeux : 418 millions d'euros en 2004, 487 millions d'euros en 2005 grâce aux premiers crédits du Plan de cohésion sociale mais seulement 505 millions d'euros prévus en 2006 alors que la montée en puissance de ce plan devait normalement permettre à

l'Agence de disposer d'un budget de 557 millions d'euros, en rappelant qu'en 1994, son budget était déjà de 580 millions d'euros.

Notre assemblée propose que les propriétaires à faibles revenus qui ne pourraient avancer les sommes nécessaires en complément de la subvention de l'ANAH, puissent bénéficier de prêts à taux zéro pour financer leur participation lorsqu'ils occupent eux-mêmes leur logement.

Quand ils sont propriétaires-bailleurs, le financement à 100 % par l'ANAH serait remboursé par un prélèvement sur une partie des loyers qu'ils perçoivent. Ces avantages seraient consentis à la condition qu'une partie des travaux porte sur des économies d'énergie ou concerne des énergies renouvelables. Il faut rappeler que le marché de la rénovation représente 50 milliards d'euros dont seulement six milliards ont un impact énergétique (source EDF).

Dans le cas où d'importants travaux de rénovation doivent être mis en œuvre « l'amélioration progressive » doit être rendue éligible aux aides de l'ANAH, dans le cadre d'une convention et d'un calendrier fixant les objectifs.

Le Conseil économique et social demande donc que les moyens financiers et humains de l'ANAH soient revalorisés en conséquence.

#### C - FAVORISER LES MATÉRIAUX, LES TECHNIQUES ET LES ÉQUIPEMENTS À HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

##### 1. Les matériaux naturels

Le bois, la pierre, la terre (mais aussi la paille et le chanvre) sont des matériaux naturels et renouvelables. Il conviendrait de renforcer leur utilisation notamment dans l'habitat individuel, par une meilleure information sur leurs qualités.

Le Conseil économique et social prend acte de la publication prochaine du décret d'application de la loi du 30 décembre 1996 relative à l'utilisation du bois dans les constructions nouvelles. Ce texte devrait fixer la quantité minimale de ce matériau à 2 dm<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de Shon. Notre assemblée estime que cette quantité qui couvre tout juste les portes et les plinthes est nettement insuffisante. Une nouvelle fois, il faut rappeler le fort potentiel de production de bois de notre pays dont un quart du territoire est boisé. Sa faible utilisation dans la construction (4 % des maisons alors qu'en Europe du Nord et outre-Atlantique, c'est la majorité de l'habitat individuel) ses qualités propres (aptitude à stocker le CO<sub>2</sub> et donc à lutter contre l'effet de serre), et son assez bonne résistance au feu, en font un matériau à privilégier. Notre assemblée déplore le manque d'ambition du Plan Bois qui prévoit le passage de 10 à seulement 12,5 % l'utilisation du bois dans la construction d'ici à 2010. Il s'agit pourtant d'un matériau dont la qualité plastique et esthétique pourrait donner au logement une image architecturale plus valorisante.

S'agissant de la terre, crue ou cuite, notre assemblée considère que ce matériau, que certains architectes ont remis au goût du jour pour ses qualités intrinsèques, mérite d'être mieux connu et plus utilisé. De forte inertie thermique, c'est un matériau sain qui ne libère pas de composés organiques volatiles et offre une grande plasticité dans l'utilisation. Il peut se décliner en produits très diversifiés et faciles à mettre en œuvre : briques de grande dimension, cloisons, parements, tuiles...

## **2. L'isolation et la ventilation**

Le chauffage représente 70 % des dépenses énergétiques des ménages (hors consommation de bois). L'isolation est donc primordiale et notre assemblée s'étonne, comme le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) qu'elle se fasse toujours en France majoritairement par l'intérieur et non par l'extérieur du logement comme dans les autres pays. Notre assemblée recommande que cette technique soit adoptée et que soient mieux utilisés tous les types d'isolants : laines minérales ou naturelles, les vitrages actifs et sélectifs à la fois isolants et producteurs d'énergie (par intégration de cellules photovoltaïques)...

Cette isolation devra bien entendu tenir compte de la ventilation double flux nécessaire pour éviter la concentration d'humidité favorisant le développement de bactéries, de moisissures, d'acariens etc. et réduisant la stagnation des Composés organiques volatiles (les COV) facteurs d'allergies, souvent présents dans les matériaux utilisés et parfois dans l'ameublement.

Notre assemblée déplore qu'à ce sujet la directive européenne de 2004 ne soit pleinement opposable qu'à partir de 2010 et ne vise qu'à réduire fortement l'utilisation des solvants qui dégagent des COV. Elle approuve les dispositions du Plan national santé-environnement (PNSE) dont l'objectif est d'évaluer le risque sanitaire et environnemental des matériaux de constructions à l'horizon 2010.

## **3. L'acoustique**

La Nouvelle réglementation acoustique (NRA) est entrée en application en janvier 1996. Certes, depuis bientôt dix ans d'énormes progrès ont été réalisés mais les bruits de voisinage du fait de la faiblesse des normes en vigueur, souvent appliquées à minima, restent toujours la nuisance la plus souvent évoquée. De plus, l'habitat construit avant 1996 n'est pas concerné par la NRA ce que regrette notre assemblée qui souhaite qu'une réglementation particulière soit rapidement adoptée.

#### 4. Les énergies renouvelables

Pris séparément, le solaire thermique et photovoltaïque, la géothermie, les éoliennes et les biocarburants ne peuvent suffire à répondre aux besoins d'un logement. C'est la combinaison bien étudiée de plusieurs de ces énergies renouvelables qui permet de couvrir l'ensemble des besoins et de réduire très significativement les dépenses énergétiques habituelles.

Notre assemblée demande que dans le cadre d'un projet les combinant, ces équipements soient tous, simultanément, éligibles aux aides de l'ADEME.

Les grands collectifs disposant déjà d'autres sources d'énergies renouvelables pourraient comme en Allemagne être couplés à des unités de cogénération ou centrales pouvant utiliser la biomasse (déchets ménagers ou résidus de bois...).

L'impulsion doit être donnée par l'Etat, notamment à travers l'action de l'ADEME, outil indispensable à la diffusion des techniques et dispositifs visant à économiser ou introduire les énergies renouvelables : c'est elle qui gère depuis le 1er janvier 2005 les aides directes accordées pour les équipements performants énergétiquement (chaudières à condensation, isolation, chauffe-eau solaire, pompes à chaleur...) sous forme de crédit d'impôts.

Pour accompagner cette politique, il conviendrait que les moyens de l'ADEME soient confirmés et consolidés afin de lui permettre de prendre en charge, selon des objectifs et des modalités à définir, tout ou partie du financement des équipements énergétiques (construction ou rénovation) comme cela se pratique dans certains pays européens. Une évaluation régulière de ses actions devrait permettre d'en mesurer l'efficacité.

Le Conseil économique et social souhaite aussi que l'ADEME, dont l'action est trop souvent méconnue du grand public, organise plus fréquemment dans les médias des campagnes d'information et de promotion.

#### D - PROMOUVOIR LA PRATIQUE DU « COÛT GLOBAL »

Toutes les recommandations qui viennent d'être formulées ne trouveront leur cohérence et leur efficacité que dans un raisonnement en « coût global ».

Le prix du mètre carré construit a atteint de tels niveaux que le promoteur comme l'accédant à la propriété établissent leur budget sur un coût «à la livraison», c'est-à-dire sur le seul investissement. Les coûts ultérieurs de gestion (chauffage, transports, consommation d'eau) et d'entretien sont rarement pris en compte. Pourtant l'observation sur cinquante ans de la répartition moyenne des coûts d'un bâtiment d'habitation révèle que 3% sont consacrés au montage, 2 % à la conception, 20 % à la construction et... 75 % à l'entretien et à la maintenance (source : ARECOOP-UNSA, la qualité dans le logement neuf, octobre 2005).

L'analyse en amont d'un projet au regard de son « coût global » doit être l'outil d'aide à la décision fournissant au maître d'ouvrage les éléments chiffrés permettant d'évaluer et de comparer tout projet de construction par rapport à son coût d'usage.

Trop souvent l'analyse se limite à évaluer l'incidence économique des diverses variantes (choix énergétiques, coûts d'isolation, modes de chauffages, matériaux de constructions, etc.) et l'on ne constate toujours pas de prise de conscience réelle de l'incidence des coûts d'exploitation.

C'est dès la conception et la construction que les coûts d'usage dans leur globalité doivent être étudiés et intégrés.

En effet, les coûts des charges et de l'entretien peuvent varier de façon importante en fonction de la prise en compte ou non d'aménagements et d'équipements favorisant les économies d'énergie.

Notre assemblée craint que des ménages aux revenus modestes, dont la capacité d'endettement maximale est calculée au moment du financement de leur projet d'accession, ne se trouvent en difficulté après leur installation pour avoir sous-estimé les coûts des charges d'usage.

\*

\*                      \*

Notre réflexion serait incomplète si la question de l'eau n'était pas évoquée. Cette ressource indispensable à la vie des hommes et à l'équilibre de leur environnement se trouve menacée dans son abondance et dans sa qualité par le changement climatique alors que nos modes de vie nous conduisent à en consommer chaque jour davantage. La part du budget des ménages consacrée à l'eau est en constante augmentation. Cette question préoccupante qui ne pourra pas être développée dans le présent avis, devrait faire l'objet d'un rapport particulier du Conseil économique et social qui s'était déjà prononcé sur le projet de loi relatif à l'eau en 2000.

## II - RÉPONDRE AUX ATTENTES DES FRANÇAIS ET AUX ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE

### A - DES LOGEMENTS PLUS SPACIEUX ET PLUS FLEXIBLES POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Alors que la demande d'espace reste toujours aussi forte, notre pays reste très en deçà des surfaces moyennes constatées chez nos voisins de l'Europe du Nord en particulier. Les normes concernant les hauteurs sous plafond n'ont pas évolué alors que la taille des Français s'est considérablement élevée. Ne pourrait-on pas envisager le passage d'une normalisation en surface à une normalisation en volume comme aux Pays-Bas.

L'équipement des ménages n'a cessé d'augmenter et les appareils électroménagers ne trouvent pas tous leur place et leurs branchements (eau-électricité) dans les cuisines encore trop exiguës alors qu'elles sont devenues pour beaucoup des pièces « carrefour de convivialité ».

Du fait des nouveaux modes de vie, la répartition jour/nuit n'apparaît plus justifiée.

En outre, le télétravail qui se développe (15 % des actifs travaillent 50 % de leur temps de travail à domicile) suppose l'existence d'une pièce supplémentaire. Polyvalente, elle permettrait aussi d'accueillir enfants (dans le cas des familles recomposées), amis ou parents. Plus largement, il est nécessaire de prévoir la généralisation du haut débit dans les logements en veillant à l'innocuité des procédés utilisés. Les nouvelles technologies en constant développement permettent aux habitants d'être en phase avec les évolutions de la société.

Les espaces de rangement des objets de grande dimension (valises, vélos, landaus, outils...) ont disparu dans la plupart des logements alors qu'ils existaient dans les constructions des années soixante-dix. Par ailleurs, chacun sait que les caves en sous-sol dans les logements collectifs ne remplissent plus leur fonction originelle.

Le Conseil économique et social estime que les logements et bâtiments doivent être conçus et réalisés pour pouvoir évoluer dans le temps et ainsi permettre de répondre au besoin d'espace, d'intimité, et de s'adapter aux évolutions de la composition des familles, à l'âge des occupants et aux personnes en situation de handicap (par exemple, ascenseur à tous les niveaux, circulation en tous points, salle d'eau adaptée, équipement ou pré-équipement en domotique).

Sur ce point, le Conseil économique et social sera attentif à la mise en œuvre des décrets d'application relatifs au cadre bâti de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Il propose que dans le cadre des concertations préalables avec les habitants qu'il préconise, tous ces espaces, devenus indispensables à la qualité du cadre de vie souhaitée par les Français soient mieux pris en compte.

La maison individuelle en périphérie, qu'elle soit en lotissement ou en diffus, ne doit pas être la seule réponse à la demande d'espace et d'ouverture sur la nature. Le Conseil économique et social demande que des programmes expérimentaux aidés soient initiés pour faire émerger de nouvelles formes architecturales.

#### B - UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

L'environnement immédiat des logements collectifs ou des lotissements a été trop souvent négligé ou réalisé *a minima*.

La difficulté d'identification des espaces privés directement reliés aux espaces publics y est pour beaucoup. Pourtant ces espaces sont dans le ressenti de nos concitoyens presque aussi importants que la qualité de leur logement.

Un environnement soigné et un éclairage bien conçu sont généralement respectés. Ils constituent le préalable à la tranquillité et à la sérénité recherchées par les habitants. Notre assemblée estime ainsi nécessaire l'étude et la définition de facteurs environnementaux, de principes d'aménagement et de création architecturale et urbaine favorables à un concept élargi de sûreté. Plusieurs lois ont d'ailleurs été adoptées dans cet esprit : la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 sur l'orientation et la programmation relative à la sécurité, qui pose le principe d'une analyse d'impact de certains programmes d'aménagement sur la sécurité des personnes et des biens, la loi n° 2001-1062 du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne fixant des obligations aux bailleurs en matière d'équipements et la loi n° 2002-1094 du 30 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure, qui précise de concept de « *prévention situationnelle* ».

Le concept de prévention situationnelle étant par nature pluridisciplinaire, sa mise en œuvre suppose une adaptation des services de l'Etat et son adhésion à une manière de voir et de faire, à la fois nouvelle et décroisée. Cela implique l'existence d'un travail conjoint entre les ministères concernés (intérieur, équipement, ville). L'analyse et les constats faits sur le terrain par les acteurs de la sécurité (maire, justice, police, gendarmerie et certains travailleurs sociaux...) doivent être entendus et intégrés aux différents programmes de construction et de rénovation. Ils constituent en effet une expertise dont il serait dommage de se passer.

Pour autant la sécurité durable n'est possible que s'il s'agit d'une valeur partagée et non simplement imposée. Les règles communes doivent être acceptées et respectées et pour ce faire les droits et devoirs des acteurs doivent être rappelés et affichés. Il faut que l'offre de sécurité corresponde à une demande.

En ce sens le Conseil économique et social propose que des « conventions de sécurité » comme celles déjà engagées dans le Nord-Pas-de-Calais entre sociétés d'HLM/ville/procureur de la République soient encouragées, voire généralisées.

En outre, les aménagements prévus par la loi SRU doivent comporter non seulement les voiries et parkings, mais aussi des espaces de verdure, de jeux, de repos et des équipements sportifs entretenus.

Le Conseil économique et social demande que les associations qui ont fait la preuve de leur efficacité sur le terrain se voient confirmés les moyens nécessaires à leur fonctionnement et à leur développement dans des locaux adaptés et maintenus en bon état.

En favorisant l'intégration dans la vie des quartiers, en prévenant la confrontation (notamment entre jeunes et adultes), et les comportements asociaux, en oeuvrant dans le sens du respect mutuel, de la tolérance et de l'échange de pratiques et de valeurs partagées, elles accomplissent un véritable « travail sur l'humain » pour une cohésion sociale renforcée.

Enfin, notre assemblée réitère son souhait d'insérer toute forme de logement dans un réseau de services, de commerces et de transports adapté aux besoins des populations.

#### C - UNE ACCESSION AU LOGEMENT FACILITÉE

C'est très majoritairement que les Français aspirent à devenir propriétaires de leur maison.

Les prix de l'immobilier ont atteint des niveaux tels qu'une grande partie de la population se trouve écartée de l'accession ou conduite à accepter des logements trop petits ou de médiocre qualité ou encore contraints à vivre loin des centres-ville. L'accession sociale à la propriété, malgré des efforts déployés ces dernières années, peine à se développer.

Les incitations fiscales dévolues à l'investissement locatif ne devraient-elles pas être désormais réservées à des logements neufs ou rénovés qui rempliraient les deux conditions suivantes : répondre à des normes rigoureuses de qualité (en particulier faibles dépenses d'énergie) et être loués sous conditions de ressources à des prix bien inférieurs à ceux du marché dans le cadre de conventions ?

Le foncier représente en effet une part de plus en plus importante du prix d'un logement. Cette hausse s'est généralisée à l'échelle du territoire (40 % entre 1999 et 2004).

Le Conseil économique et social encourage le développement des formules comme celle de « portage foncier » qui permet à l'accédant d'alléger la charge financière initiale, en dissociant l'acquisition du foncier de l'acquisition du bâti. L'accédant bénéficie ainsi d'un emprunt différé à dix ou vingt ans, remboursable

à l'issue du prêt des tins au bâti, les moyens financiers dégagés permettant de les affecter davantage à la qualité du logement.

Par ailleurs, un plus large recours aux baux emphytéotiques dont les modalités seraient sans doute à revoir pourrait aussi ouvrir de nouvelles pistes de réflexion.

Enfin, concernant l'accession sociale à la propriété, notre assemblée soutient les dispositions du projet de loi portant engagement national pour le logement qui étend le taux réduit de TVA à 5,5 % aux constructions neuves dans les zones urbaines faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU.

La mise à disposition de terrains appartenant à l'Etat et à ses établissements publics ou aux collectivités territoriales, annoncée par le ministre de l'Emploi, de la cohésion sociale et du logement, devrait contribuer à réduire significativement les prix au mètre carré pour développer de l'offre foncière pour le logement social, tant en locatif qu'en accession à la propriété, en évitant toutes spéculations.

#### D - UN RÉGIME DE L'HYPOTHÈQUE RÉFORMÉ

La réflexion sur une réforme de l'hypothèque en vue d'élargir les possibilités de crédit pour les accédants à la propriété est engagée par les pouvoirs publics. Le ministre de l'Economie et des finances et celui de la Justice ont chargé l'inspection générale des finances et l'inspection générale des services judiciaires d'une mission sur l'hypothèque et le crédit hypothécaire. Ces travaux s'inscrivent dans une réflexion plus large qui englobe la question du viager hypothécaire pour les personnes âgées et l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire.

Il est vrai que notre pays comparé à ses voisins notamment anglo-saxons occupe une place singulière dans ce domaine. Le crédit immobilier est accordé en fonction du niveau et de la régularité des revenus du candidat emprunteur et non sur ses avoirs. L'hypothèque a mauvaise réputation et les Français n'y recourent qu'en cas d'extrême nécessité. Elle est d'ailleurs progressivement remplacée par la caution donnée par des organismes de crédit. C'est ainsi que la part de cette dernière dans l'immobilier est passée entre 2000 et 2004 de 28 à 41 % alors que, dans le même temps, celle de l'hypothèque diminuait de 37 à 29 %. Il faut aussi reconnaître que la caution présente de nombreux avantages pour l'emprunteur : plus facile à mettre en œuvre car nécessitant moins de formalités et de délais administratifs, elle est aussi moins onéreuse. En effet, 80 à 85 % de la cotisation au fonds mutuel de garantie sont restitués à l'issue du remboursement du prêt.

Notre assemblée estime que toute réforme de l'hypothèque doit, dans le domaine immobilier, permettre aux personnes à faibles revenus de pouvoir accéder plus aisément au crédit et à la propriété.

La réflexion sur cette question mériterait un examen plus approfondi afin de vérifier les conséquences sur l'emprunteur d'un retournement du marché.

En tout état de cause, la réforme devrait viser à une simplification des procédures et à une diminution des frais qui renchérisse considérablement le coût de l'hypothèque. Celui-ci se situe entre 1,50 % et 2 % du capital emprunté en France, alors qu'il ne représente que 0,60 % au Royaume-Uni et 0,40 % en Allemagne. Cela s'explique, en Allemagne comme en Alsace et dans le département de la Moselle, par l'existence du « livre foncier » dont le coût est moins élevé en frais et en personnel, que notre conservation des hypothèques.

#### E - DES DIAGNOSTICS POUR UNE MEILLEURE INFORMATION

Le décret du 27 mai 2004 a rendu obligatoire la tenue d'un carnet d'entretien pour les immeubles en copropriété. Ce document permet de suivre les travaux successifs réalisés sur le bâti et les équipements, ainsi que les références des entreprises qui sont intervenues. Ce véritable carnet de santé s'ajoute aux différents diagnostics exigés à l'occasion de toute transaction (surfaces plomb, amiante, termites pour les zones concernées...) et au diagnostic de performance énergétique (transposition de la directive européenne par la loi du 9 décembre 2004) qui sera exigible à partir du 10 janvier 2006 pour toute vente et au 10 janvier 2007 pour toute location.

La CAPEB en liaison avec le Conseil supérieur du notariat avait initié une démarche visant à sécuriser les consommateurs sur la qualité et l'entretien du logement. Le projet actuel du ministre chargé du Logement va dans le même sens. Il vise à regrouper dans un document unique l'ensemble des diagnostics existants. Ce document qui devrait inclure le diagnostic électrique constituerait un état des lieux permanent, éviterait une partie des travaux « au noir » et assurerait la transparence dans toute transaction. Il recueille l'approbation du Conseil économique et social.

Reste toutefois à préciser dans des décrets à venir les conditions de certification des diagnostiqueurs afin de sécuriser et d'éclairer le choix des maîtres d'ouvrage et des particuliers.

Notre assemblée estime que ce carnet pourrait judicieusement s'accompagner du guide de prévention des accidents domestiques élaboré par la Fédération nationale des accidentés de la vie (FNATH). Sachant que près de 5,8 millions de personnes, principalement des enfants et des personnes âgées, sont accidentées chaque année à leur domicile ou à leur abord immédiat.

La loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, fixe des objectifs globaux de réduction de la consommation énergétique de 2 % dès 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 à tous les fournisseurs d'énergie (EDF-GDF, pétroliers). Cette obligation de résultat les conduit à aider leurs clients à économiser l'énergie.

Cette démarche que le Conseil économique et social approuve fera l'objet d'un suivi attentif par notre assemblée.

### **III - MOBILISER LA FILIÈRE DE LA CONSTRUCTION POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX**

#### **A - SOUTENIR LA RECHERCHE**

Notre pays a longtemps bénéficié d'une énergie peu chère et n'a pas de ce fait accordé aux énergies renouvelables un intérêt suffisant. Il est vrai que le coût du kW/h solaire ou éolien étaient nettement plus élevé que celui produit par le nucléaire (hors coût de la gestion des déchets et du démantèlement des centrales).

Avec la raréfaction et la hausse du coût des énergies fossiles qui impacte sur le coût des autres énergies, il devient urgent d'investir massivement dans la recherche pour accompagner le redéploiement énergétique qui se profile.

Le CSTB, l'ADEME, l'Agence nationale de la recherche (ANR) et le Plan urbanisme construction et architecture (PUCA) sont appelés à coopérer dans le PREBAT dont les moyens devraient s'accroître progressivement : cinq millions d'euros en 2005, dix millions d'euros en 2006, quinze millions à partir de 2007.

Notre assemblée recommande que les objectifs du Programme sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT) prévus dans le plan CLIMAT soient rigoureusement atteints. Ils devraient permettre qu'à horizon 2010 puis 2020 un pourcentage significatif de logements à faible consommation énergétique (50 à 70 kW/h/m<sup>2</sup>), ainsi que des logements à bilan énergétique positif, soient construits ou rénovés.

Notre assemblée demande que certaines grandes entreprises impliquées dans la qualité du logement soient invitées à rejoindre le partenariat public-privé de la « fondation bâtiment-énergie » qui regroupe ARCELOR, Lafarge, EDF et GDF.

L'urgence à introduire les techniques et les équipements favorisant les économies d'énergies dans le bâti est de plus en plus prégnante et implique que la recherche soit encouragée et soutenue. L'avis rapporté par François Ailleret sur le projet de loi relatif à la recherche, que le Conseil économique et social adopté le 23 novembre 2005, conforte notre position.

Au niveau européen, le bâtiment dont les besoins en Recherche et Développement sont importants, ne sont pas suffisamment pris en compte. Notre assemblée demande que ce secteur participe au VII<sup>ème</sup> Programme-cadre de recherche (PCRD) qui finance la coopération scientifique en Europe et qui consacrera une partie de ses moyens (dix milliards d'euros sur 70) pour la période 2007-2013 à l'énergie et à l'environnement.

Le Conseil économique et social préconise en outre que compte tenu des retards accumulés des partenariats au niveau européen soient encouragés.

## B - ACCÉLÉRER L'EFFORT D'INDUSTRIALISATION

Notre pays dispose d'entreprises et d'artisans du bâtiment dont la compétence est reconnue mondialement. Leurs méthodes de construction dépendent principalement des filières industrielles des différents produits qu'elles utilisent. Le béton, le plâtre, le verre, le bois, l'acier et l'aluminium sont les matériaux très majoritairement employés. Ils ont fait l'objet ces dernières années de progrès importants.

Le Conseil économique et social observe que notre pays souffre, comparé à certains de ses voisins, de l'absence de filières intégrées suffisamment réactives.

Il est évident qu'avec la « pression » actuelle de la demande (390 000 logements mis en chantier au cours des douze derniers mois), la production de matériaux et produits performants dans le domaine des économies d'énergie ou l'utilisation des énergies renouvelables ne peut pas être satisfaite dans de bonnes conditions par les entreprises nationales. C'est le cas en particulier pour les panneaux photovoltaïques et certains types de chaudières, les nouveaux isolants et les verres peu émissifs. Leurs séries industrielles trop faibles en nombre par rapport aux besoins, conduisent à des prix jugés encore trop élevés pour convaincre les entreprises et les particuliers d'adopter ces matériaux ou équipements.

A ce titre, un développement de la filière sèche, combinant acier, bois, verre en particulier, plus respectueuse de l'environnement (montage, démontage, modularité, moins de déchets), mérite d'être encouragé. Cette évolution permettrait, tout en diversifiant les matériaux de construction, de diminuer les désordres dans les chantiers et ainsi de mieux répondre aux attentes des habitants.

C'est pourquoi le Conseil économique et social souhaite que le secteur soit encouragé à constituer des « Pôles de Compétitivité » structurés et homogènes par filières.

Il semblerait que le principal frein ne réside pas dans l'absence de produits nouveaux - et les différents salons sont là pour le prouver - mais dans la difficulté des industriels à les faire adopter et mettre en œuvre sur les chantiers.

L'industrialisation ne doit pas conduire à la modélisation, mais parvenir à une diminution des coûts et à une plus grande rapidité et facilité de mise en œuvre. Le coût de la non-qualité est estimé par le secteur du bâtiment à dix milliards d'euros par an (10 % de son chiffre d'affaires). Ce qui explique sans doute les barèmes de plus en plus élevés de l'assurance dommage-ouvrage : sept milliards d'euros par an. Une diminution de ces coûts pourrait plus judicieusement profiter à l'amélioration de la qualité trop souvent et injustement qualifiée de « surcoût » et donc rarement proposée ou mise en œuvre.

Le Conseil économique et social demande qu'une concertation régulière entre les industriels, les maîtres d'ouvrage, les entreprises et les artisans utilisateurs de ces produits (performances énergétiques, process, intérêt économique), soit établie afin de faciliter la diffusion des innovations.

#### C - ACCENTUER L'EFFORT DE FORMATION ET DÉVELOPPER L'EMPLOI

Après une longue période de crise, l'activité du secteur, en forte progression depuis sept années consécutives, a permis en 2004 la création de nombreux emplois. Le secteur du bâtiment y compris l'artisanat représente environ 1 300 000 actifs. Les entreprises artisanales réalisent la moitié de leur chiffre d'affaires dans l'entretien-amélioration, majoritairement dans la maison individuelle.

L'ensemble du secteur a retrouvé un nouveau souffle par les dispositions fixant le taux de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation.

Malgré les actions menées par la FFB et la CAPEB, tant pour les salariés que pour les chefs d'entreprise, il se trouve confronté à quatre difficultés intimement liées : le recrutement, la formation, la qualification des hommes et le vieillissement de ses effectifs.

Notre assemblée souligne l'intérêt des campagnes d'information menées auprès des jeunes pour les inciter à s'engager dans ces métiers. Encore souvent connotés d'une image dégradée, liée à la pénibilité, ils sont en voie de valorisation. Leur diversité et leur orientation technique vers le développement durable deviennent des facteurs d'attractivité. Le secteur représente un gisement important d'emplois qualifiés, du niveau V au niveau II.

Le Conseil économique et social estime donc que l'effort de formation doit aussi bien porter sur la formation initiale que sur la formation continue et que toutes deux doivent être dispensées par des formateurs eux-mêmes bien formés et familiarisés à l'utilisation et à la mise en œuvre des nouveaux matériaux, équipements et process.

Les fabricants doivent être associés aux formations continues, dans le cadre de partenariats opérationnels et dans le respect de chartes de déontologie.

Notre assemblée estime que l'ADEME devrait jouer un rôle significatif dans les formations relatives aux économies d'énergies ou aux énergies renouvelables.

L'appareil de formation, en voie de saturation, ne bénéficie pas des financements suffisants permettant un fonctionnement adapté aux nouveaux besoins : agrandissement des lycées professionnels, des centres de l'AFPA et des CFA, mise aux normes, acquisition de nouveaux matériels, mise à niveau des formateurs, hébergement des apprentis, des élèves et des stagiaires. Les pouvoirs publics ont déjà été alertés sur cette question depuis de nombreuses années, sans qu'aucune réponse satisfaisante n'ait été apportée.

Le Conseil économique et social demande instamment qu'une réflexion soit conduite entre l'État, les régions et le secteur du bâtiment, concernant tout l'appareil de formations et les moyens à dégager rapidement.

Concernant la formation continue, le versement d'une allocation pour les actions de formation réalisées hors du temps de travail, prévu par la loi du 4 mai 2004 devrait en faciliter le déroulement. C'est pourquoi le Conseil économique et social demande aussi que les dispositifs visant à permettre le remplacement des salariés pendant leur indispensable période de formation soient encouragés.



## CONCLUSION

La crise que traverse notre pays résulte de la conjugaison de nombreux facteurs. De toute évidence, le logement et sa qualité figurent dans cet inventaire. Parce que construire aujourd'hui engage l'avenir sur plus d'un siècle, tous les logements devront désormais s'inscrire dans une dynamique de développement durable et de lutte contre le réchauffement de la planète.

Les logements devront tous répondre aux nouvelles attentes des ménages et à l'évolution des modes de vie.

La filière du bâtiment, primordiale dans notre économie, regroupe de multiples acteurs, des milliers d'entreprises, d'artisans et de salariés. Sa structure même explique que l'innovation avance à pas lents dans un secteur où les habitudes et les modes constructifs traditionnels prédominent.

Côté industriel, peu de filières bien organisées sont susceptibles de concevoir et de fabriquer, en grande série pour en abaisser les coûts, les produits et les équipements performants nécessaires à la construction et à la rénovation.

Les propositions formulées par notre assemblée visent à améliorer la qualité de vie des Français en leur proposant des logements plus spacieux, plus confortables, plus sains et plus sûrs, des logements qui correspondent mieux à l'évolution de leurs modes de vie.

Elles sont guidées par la recherche de la combinaison des trois facteurs du développement durable : l'efficacité économique (coût accessible au plus grand nombre) l'exigence sociale (la mixité) et la prise en compte des critères environnementaux. Dans ce cadre la question de la gestion foncière prend toute sa dimension. La pratique du « coût global » devrait être l'une des règles prioritaires à promouvoir, tant pour l'habitat individuel que pour le collectif. L'ensemble des propositions formulées dans le présent avis devraient garantir cette exigence de transparence à l'égard de tous les ménages.

Plusieurs lois importantes, dont deux lois de programmation viennent d'être adoptées. Une nouvelle est en examen au Parlement. Cependant, cet ensemble législatif manque de cohérence, de lisibilité et surtout d'envergure au regard de la situation actuelle.

Malgré leur pertinence, la succession des réformes nuit à l'efficacité d'une action globale concertée et les lenteurs de mise en œuvre ne sont plus acceptables par une partie de la population déjà fragilisée par la situation économique et sociale.

Le Conseil économique et social estime que les différents moyens mis en œuvre mériteraient d'être réunis dans un élan unique et que l'ensemble des acteurs du logement, publics comme privés, se rassemblent autour du « pacte national pour le logement » proposé par le Premier ministre.

Les propositions formulées par notre assemblée ont pour objet compléter le programme présenté par le gouvernement et de contribuer par le volet « qualité » qu'elles développent au renforcement de la cohésion sociale et à l'amélioration de la qualité de vie des Français.

**Deuxième partie**  
**Déclarations des groupes**



### **Groupe de l'agriculture**

Le logement est un sujet complexe car multiforme. On comprend qu'il soit l'objet d'une attention particulière.

Le logement participe de l'identité de la personne. Ne pas en disposer, ou être mal logé pose la question de l'abri notamment face à l'approche de l'hiver, mais également de l'insertion dans la société. Les récents événements qui ont enflammé plusieurs des banlieues à la périphérie des grandes villes doivent nous amener à réfléchir. Les pouvoirs publics ont ici, une responsabilité importante. La question des logements sociaux est récurrente. Un réel effort devrait être entrepris pour répondre à des besoins souvent bien identifiés.

Le logement est également le reflet de l'évolution de la population. Le vieillissement des personnes, la remise en cause des standards de vie traditionnels, le développement du télétravail ... induisent des aménagements nouveaux. La dimension et la configuration de l'habitat sont ici en cause. Certains voient dans le logement adaptable une solution possible. Le CNRS réfléchit aux technologies domotiques. Les constructions nouvelles ne pourront plus ignorer ces situations au risque d'être décalées au regard des contraintes pesant sur les individus ou les familles. Les constructions anciennes doivent être aidées dans leur volonté de modernisation. Cela participe également de la protection d'un patrimoine national dont la valeur historique et touristique est souvent affirmée.

Le logement est empreint des souhaits profonds des personnes. Le rejet de la concentration urbaine et des nuisances liées (le bruit est le plus souvent évoqué lors des sondages), la volonté de posséder une maison individuelle contribuent à changer la physionomie de notre territoire. L'exode urbain est désormais supérieur à l'exode rural. Ce qui peut apparaître comme une simple modification des lieux de vie est en réalité lourd de conséquences en termes d'occupation de l'espace. L'extension des banlieues (ou des petites villes) et le développement de l'habitat individuel se réalisent souvent au détriment de l'activité agricole (dont ils renchérissent par ailleurs le coût en pesant sur les prix du foncier). Cela n'est pas acceptable. Un équilibre doit pouvoir être trouvé entre l'habitat et l'activité économique.

Le logement, enfin, porte la marque des préoccupations de la société. La pollution croissante de notre planète, les dommages irréversibles causés à notre patrimoine naturel, l'épuisement des réserves énergétiques fossiles ont conduit à une prise de conscience collective de la nécessité de modifier fondamentalement notre développement. Le logement est également concerné. Des matériaux naturels (bois, terre...) pourraient être plus systématiquement utilisés dans la construction. Les biocarburants seraient une source d'énergie renouvelable efficace pour le chauffage.

Le logement doit s'inscrire dans une dynamique de développement durable et de lutte contre les inégalités.

### **Groupe de l'artisanat**

Au moment où se posent avec acuité les problèmes de vétusté du parc et d'accès au logement, cette saisine traitant plus spécifiquement de la qualité peut paraître provocatrice. Le Conseil économique et social s'étant saisi de cette question et ayant proposé des réponses adaptées à ses multiples facettes, ce travail de réflexion sur le logement de demain est tout à fait pertinent.

Sorti de l'urgence et des nécessités quantitatives, le sujet demeure complexe. Il doit concilier des exigences temporelles opposées : une construction sûre, durable et des modes de vie en perpétuel mouvement. Il doit aussi se faire avec un secteur où les acteurs sont multiples et le contexte réglementaire et normatif de plus en plus exigeant.

Sur ce point, l'avis a raison de pointer la profusion de textes, leur manque de cohérence, le retard de certains décrets d'application, qui apportent à la confusion et freinent les progrès tant attendus par nos concitoyens. L'ampleur du parc, les contraintes techniques et administratives impliquent de se donner du temps et de veiller à une lisibilité des textes pour atteindre l'objectif de qualité.

La reconnaissance du parc existant comme gisement de logements et solution à l'étalement urbain, rend urgent et obligatoire un autre regard des politiques publiques. Le programme 13 du Plan de cohésion sociale constitue une avancée, il doit se poursuivre.

Le ciblage des aides publiques sur les acquisitions de logements anciens, la réforme du prêt à taux zéro et l'idée de rendre éligibles «les améliorations progressives» aux aides de l'ANAH vont dans le bon sens. Il faudrait aller plus loin et obtenir une égalité de traitement des dispositifs d'accession à la propriété ainsi qu'un soutien spécifique à la recherche pour permettre au parc existant de bénéficier aussi des innovations technologiques, en matière d'énergie, d'accessibilité, de qualité de l'air, de lutte contre le bruit, d'optimisation des volumes...

S'il est compréhensible que les diagnostics techniques se fassent par voie réglementaire au nom de la sécurité des logements, il faut éviter de sur-réglementer le secteur du bâti existant car trop d'obligations pourraient dissuader les ménages à faire faire des travaux, voire les encourager à recourir au travail au noir.

Le groupe de l'artisanat attend beaucoup des nouvelles missions de l'ANAH « d'assistance, d'étude et de communication améliorant la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation » et sera attentif au budget qui y sera consacré.

Enfin, le secteur du bâtiment artisanal a souhaité rappeler l'importance de la pérennisation du taux réduit de TVA au-delà du 31 décembre 2005. Cette mesure constitue un véritable levier pour l'amélioration de la qualité des logements et un enjeu économique important tant au niveau de la survie des entreprises que de leur contribution à l'emploi. Il en va également de la réussite du vaste programme de cet avis dont chacun partage l'intérêt pour l'équilibre des territoires et le maintien de la cohésion sociale.

Ces remarques ont conduit le groupe de l'artisanat à voter favorablement cet avis.

### **Groupe des associations**

Le groupe des associations apprécie l'éclairage du projet d'avis sur la relation entre logement et développement durable.

Les demandes des ménages en termes d'isolation, de qualité de l'air, de chauffage, de sanitaires, de fermetures... doivent se retrouver dans les préoccupations attendues des pouvoirs publics dans la généralisation de la démarche Haute qualité environnementale.

Pour ce faire, le rôle de l'architecte est primordial. Il est légitime de proposer que « *la maîtrise d'ouvrage prépare le projet avec l'appui systématique de compétences et les conseils de professionnels* » dans un souci pragmatique et on peut même insister pour qu'au niveau des territoires un architecte conseil puisse donner son avis sur le permis de construire de toute maison individuelle.

Pour construire ces logements, il faut des terrains. Donner les moyens aux collectivités publiques de disposer de réserves foncières est une condition indispensable pour maîtriser les prix et pour que ces collectivités puissent mettre en application des plans d'urbanisme qui intègrent le logement social et privé dans un habitat cohérent avec les équipements collectifs et les moyens de transport.

La qualité du logement doit également être privilégiée dans la rénovation ; les incitations fiscales doivent aller dans ce sens, dans le même temps où elles permettent l'accès aux moins favorisés. On ne peut en effet oublier le nombre dramatique de nos concitoyens non - ou mal-logés. A ce sujet, l'actualité nous interpelle crûment : logements insalubres, personnes sans domicile (même avec un emploi) et des prix dans l'immobilier qui ne cessent de grimper, qui engendrent un surendettement qui, à son tour, entraîne l'exclusion.

Notre groupe est évidemment solidaire de l'UNIOPSS et de tout le collectif Alerte (qui regroupe 41 associations nationales de lutte contre la pauvreté et l'exclusion) qui, avec les syndicats et les associations de locataires, demandent de :

- préserver le système des aides au logement et de renforcer leur efficacité sociale ;

- garantir la production d'une offre de logements décents avec des loyers économiques accessibles à tous ;
- renforcer la lutte contre l'habitat indigne ;
- mettre en place une garantie des risques locatifs.

Le droit au logement est un droit fondamental que notre République doit garantir. Mais pour rendre effectif ce droit, il faut qu'il devienne opposable à une collectivité publique responsable de ce droit comme l'a déjà préconisé notre assemblée.

Enfin, il convient de souligner que le logement ne peut être séparé de son environnement local. La qualité de la vie, dans son quartier, dans son village, dépend de la présence des différents services publics, de commerces de proximité ainsi que - nous insistons sur ce point - de lieux de vie sociale. Quelle que soit leur diversité, les résidents ont besoin de se sentir pris en compte. Là est le rôle essentiel des associations, créatrices de lien social. La qualité de la vie passe par le bien vivre ensemble, il est donc essentiel que les habitants soient impliqués dans la gestion et l'animation de leur habitat, dans le domaine du sport, de la culture, de la citoyenneté... à travers une vie associative pluraliste. La richesse du dialogue civil, construit avec sincérité dans la durée, est un bon atout pour la qualité de vie du logement de demain.

Le groupe des associations a voté l'avis présenté en espérant que les préconisations présentes et passées de notre assemblée trouveront l'écho, qu'à l'évidence, elles méritent.

### **Groupe de la CFDT**

C'est dans l'expérience des professionnels qu'elle organise et au contact des habitants, que la CFDT a appris combien la question du logement fait office ou non de protection de la société et des personnes de manière indissociable. Ce droit essentiel d'avoir un logement décent, sûr et accueillant, élément à part entière de protection sociale, est le pilier qui avec celui de l'emploi fait la solidité d'une culture, d'une démocratie.

Notre assemblée s'est déjà donnée les moyens, à travers plusieurs avis, d'analyser et de comprendre les causes profondes de la crise actuelle du logement. Le projet d'avis viendra fort utilement compléter les préconisations des travaux antérieurs.

Le rapport comme l'avis s'attachent à traiter d'éléments qui concourent de façon importante à la qualité du logement et de l'environnement, donc du cadre de vie. Le mérite de ce projet d'avis est de montrer qu'au-delà du scandale de l'habitat insalubre d'une part et de l'amélioration globale du confort des logements depuis les années cinquante d'autre part, il existe des écarts forts entre les aspirations exprimées par nos concitoyens en matière de logement et ce qui se construit ou se rénove.

Les évolutions de la société se traduisent dans des modes de vie nouveaux. Ils conduisent nos concitoyens à exprimer des besoins et des attentes aujourd'hui mal ou non satisfaits en matière de modes d'habiter. Dans le même temps, les innovations technologiques qui permettraient de répondre à ces évolutions restent encore confinées au rang d'innovations, notamment en ce qui concerne le respect de l'environnement.

L'enjeu pour le logement de demain c'est d'organiser autour des besoins de la personne, quelle que soit son origine sociale et à tous les âges de la vie, avec les matériaux et les modes de production adéquats, une esthétique et une qualité humaine qui donne à la ville sa dimension humaine. La qualité, dans ses dimensions techniques et esthétiques, fait l'attractivité ou non d'un logement et conditionne donc la réussite de la cohabitation de quatre ou cinq générations dans les espaces urbains.

La CFDT approuve le choix postulant que la qualité d'un logement se mesure à l'aune de sa capacité à satisfaire les besoins de ses habitants et le respect de l'environnement, y compris dans sa dimension sociale. La CFDT approuve également l'orientation de l'avis dont les préconisations visent pour cela à modifier dans les faits l'offre de logement. Ce travail démontre bien que les innovations technologiques, les matériaux et les procédés industriels existent, que de nouvelles façons de travailler peuvent améliorer la qualité. Modifier dans les faits l'offre de logement consiste à généraliser et à banaliser ces innovations et à favoriser le développement de filières industrielles, y compris en trouvant les solutions pour dépasser le surcoût qu'elles induisent dans un premier temps.

Pour la CFDT, l'ensemble des acteurs contribuant à l'offre de logement est concerné, qu'ils soient privés ou public. L'avis fait des préconisations pour chacun dans son domaine et dans les synergies qui doivent se développer avec les autres. Dans ces deux domaines, la puissance publique a une responsabilité particulière, que ce soit à travers les normes qu'elle édicte, les politiques incitatives qu'elle mène ou les politiques publiques qu'elle met en œuvre. C'est particulièrement vrai dans le logement social, pour lequel la solidarité de la nation doit s'exprimer par un effort majeur, notamment dans les moyens mis à disposition.

Une volonté politique forte est indispensable. Mais elle peut s'avérer insuffisante pour réussir dans ce domaine par manque de cohérence, de lisibilité et d'envergure dans sa capacité d'action. Aussi, cette nécessaire volonté politique forte doit pouvoir s'appuyer sur un service public de l'habitat déjà préconisé par notre assemblée et qui serait chargé de la nécessaire mise en synergie de tous les acteurs concourant dans leur diversité et leur complémentarité à la production de logements.

Le groupe CFDT a voté l'avis.

### **Groupe de la CFE-CGC**

L'actualité donne vraiment un relief particulier à l'avis.

En effet, sans en être la raison unique, personne ne peut contester que les conditions de l'habitat soient l'une des causes de la crise dans les banlieues.

Dans un tel contexte, le Conseil économique et social est l'assemblée idéale pour débattre d'un sujet aussi vaste que celui du malaise des banlieues. D'ailleurs, de nombreux travaux ont été déjà produit sur ce sujet.

Le groupe de la CFE-CGC considère, lorsque les passions seront apaisées, que nous ne pourrons pas faire l'économie d'un rapport et d'un avis sur un thème qui est l'une des justifications même de notre existence. Le sujet est trop grave et le Conseil économique et social doit tout faire pour proposer des remèdes aux maux qui ont causé ces troubles.

Le groupe de la CFE-CGC retrouve certaines de ses propositions dans l'avis. Ainsi, les aspects fonciers sont, bien entendu, au cœur des processus d'urbanisation. C'est l'un des freins à la construction de logements. Les règles d'urbanisme doivent évoluer.

Nous pensons aussi que les besoins en logements exigent une mobilisation de moyens humains et financiers importants. Toutes les difficultés résident cependant dans le fait qu'il faut mener simultanément plusieurs types d'opérations qui vont de la construction à l'aménagement et à la réhabilitation. Dans un tel contexte, et pour réussir, il est nécessaire d'associer les habitants à la définition et à la gestion quotidienne des opérations qui se mettent en place.

Il faut, d'autre part, rassurer les propriétaires bailleurs. Le groupe de la CFE-CGC souhaite la mise en place d'une garantie du risque locatif qui permettrait de mettre sur le marché de nombreux logements actuellement inoccupés.

Nous retrouvons également nos propositions dans les mesures de mobilisation du parc privé, notamment celles qui renforcent l'intervention de l'ANAH. A cet égard, le groupe de la CFE-CGC insiste sur la nécessité d'envisager un relèvement des plafonds de revenus pour les propriétaires bailleurs et occupants.

En outre, pour notre groupe, le logement doit effectivement s'inscrire dans une démarche de développement durable. Le renforcement de l'utilisation de matériaux naturels et renouvelables va dans le bon sens. Nous approuvons la démarche prônée par l'avis pour un environnement de qualité et donc, pour *« mieux vivre ensemble »*.

Nous avons toujours souligné et réclamé que les analyses constatées sur le terrain par l'ensemble des acteurs sociaux, éducatifs et de sécurité soient entendues et intégrées aux programmes de rénovation urbaine.

Le groupe de la CFE-CGC a émis un vote positif.

### Groupe de la CFTC

Le groupe de la CFTC se félicite de l'intérêt porté à la question du logement par le Conseil économique et social. L'avis qui nous est présenté aujourd'hui suit d'assez près d'autres travaux et notamment celui sur « *L'accès au logement, droits et réalités* » porté par madame Prud'homme. Nous tenons à souligner que la qualité du logement est indissociable des autres questions posées sur le logement.

La CFTC est acquise depuis longtemps à la grande cause nationale du logement. Elle sait combien le bénéfice d'un logement digne dans un environnement agréable est important pour les salariés, pour leur famille, pour les jeunes comme pour les retraités.

Assimiler dans un même rapport logement et qualité de vie ne peut que nous séduire. Hélas, comment parler de confort, de qualité, de nouvelles technologies, quand plus de cinq millions de personnes sont mal logées ou non logées, quand on découvre un habitat dégradé, dangereux, en déshérence, quand ceux qui ont un toit ont souvent consenti pour cela d'importants sacrifices et ne peuvent payer la qualité. La réponse de l'avis tient en une formule volontariste : les efforts financiers consentis seront largement compensés par la diminution des coûts d'entretien. C'est vrai et il fallait le dire : l'effort quantitatif concernant les logements ne doit pas exclure l'approche qualitative. Il reste que la question posée aujourd'hui du financement de ces économies pour demain mérite d'être traitée. Des solutions existent, des systèmes paritaires de financement du logement ont fait leurs preuves, qu'il conviendrait d'encourager. La principale préconisation de l'avis « droits et accès au logement » était la création d'un service public de l'habitat. Il n'a rien perdu de son actualité.

La CFTC a été sensible au rappel de l'image oubliée des HLM dans les années cinquante, quand les logements sociaux étaient synonymes de modernité, de progrès et de confort. En ses débuts, le 1% Logement anticipait bien l'accès d'un jeune ménage à un logement décent, en lui accordant un prêt ou en lui proposant un logement locatif. Transposer cette méthode à l'adaptation des logements au progrès technique, tel est l'enjeu exprimé par l'avis.

Comment répondre à un tel défi alors que le taux d'effort pour le logement et le transport pour se rendre au travail représente 40% du budget des familles modestes ? C'est pourquoi la CFTC avait exprimé qu'il était impensable de demander un effort supplémentaire aux salariés, par exemple en rendant obligatoire l'introduction de certaines technologies. Il était important d'aborder la question des aides financières destinées à promouvoir ces innovations. La CFTC s'est exprimée à plusieurs reprises pour que les salariés à revenus modestes ou moyens, logés très loin de leur lieu de travail ne soient pas oubliés.

Au-delà des aspects financiers, la CFTC souligne que ce qui manque le plus, est souvent l'information. C'est par défaut d'information que certains sont « exclus », c'est aussi par défaut d'information que des travaux sont menés sans souci du chauffage, de la climatisation, de l'isolation phonique, du respect de l'environnement, de l'accessibilité pour les personnes handicapées, etc.

Il convenait d'ouvrir des pistes pour que les habitants de ce pays qui paient déjà cher leur logement, ne soient pas exclus d'un progrès qui, non seulement améliore la qualité de la vie, mais aussi permet des économies d'énergie et donc, au-delà, des économies tout court pour les ménages.

Le groupe CFTC estimant utile en ce sens les réflexions poursuivies a voté l'avis.

### **Groupe de la CGT**

Placer la qualité du logement au centre de la réflexion peut, de prime abord, apparaître secondaire comparé aux enjeux considérables posés par les carences du logement social et le simple droit à un logement refusé aux plus démunis ; elle est primordiale quand on a à l'esprit les défis auxquels nous sommes et serons confrontés dans les domaines de l'environnement et du développement durable.

L'avis représente une première approche intéressante d'un sujet qui devra être approfondi dans les années à venir. Certes, les préconisations peuvent paraître modestes, elles constituent un premier positionnement des représentants de la société civile que nous essayons d'être, dans un débat probablement par trop confisqué par les experts de toutes sorte.

Quelques points appelle cependant des remarques de notre part.

L'allusion imprécise faite dans l'introduction à la thématique de la sécurité, en évoquant de manière ambiguë les événements de novembre, ne nous semble pas utile. Elle lève une question intéressante mais à laquelle l'avis ne peut évidemment donner aucun élément de réponse. Nous avons proposé un amendement pour corriger cette impression.

Concernant le rôle des maîtres d'ouvrage et leur frilosité vis à vis des techniques innovantes en matière environnementale et d'économies d'énergie, nous ne pouvons que souscrire aux propositions. S'agissant de maîtres d'ouvrage publics pour des programmes collectifs d'habitation ou d'équipements, nous aurions aimé que ces préconisations soient plus précises quant aux nécessaires processus d'élaboration et de contrôle démocratiques.

De même aurait-on pu réfléchir plus avant sur des propositions visant à inciter, notamment les particuliers, à faire appel plus systématiquement aux services des architectes. Notre retard par rapport à la plupart de nos voisins européens sur ce point, peut probablement expliquer, au moins pour partie, notre retard dans le domaine de la protection environnementale, de l'utilisation des énergies renouvelables, plus généralement de la qualité du logement privatif individuel.

D'autre part, la qualité des matériaux n'est pas sans effet sur la santé des populations. Ainsi, le lien positif entre ces deux questions aurait mérité d'être plus amplement développé, d'autant qu'il aurait étayé la démarche préconisée. Des réglementations existent déjà, comme celle visant le saturnisme ; un inventaire et une évaluation auraient pu figurer dans notre avis.

Le projet en débat aujourd'hui, pointe, une fois de plus, le problème de l'accès au foncier comme une des difficultés majeures auxquelles toute politique du logement est confrontée ; il n'y répond pas, ce n'était pas dans le cahier des charges fixé par la saisine. Il serait très souhaitable qu'assez rapidement notre assemblée, en prenant pour base les travaux déjà effectués dans les précédentes mandatures, soit à l'initiative de propositions véritablement novatrices.

L'avis aborde par ailleurs deux sujets qui mériteraient une réflexion approfondie.

Le premier concerne les carences, en matière d'innovation technologique, des industriels de la filière. Que ce soit pour les panneaux solaires à haut rendement, les verres peu émissifs, les nouveaux matériaux composites, etc., les industriels de notre pays ne s'investissent pas suffisamment dans ces champs nouveaux et prometteurs à moyen terme. Cela amène à une réelle pénurie de l'offre et un renchérissement des produits, pour l'essentiel étrangers, très préjudiciables à une politique audacieuse de développement durable.

Le second pointe les difficultés, en particulier des artisans qui constituent un pilier majeur dans le secteur du bâtiment, à recruter des personnels qualifiés. Le groupe de la CGT, pour ce qui le concerne, doute fort que l'abaissement de l'âge d'entrée en apprentissage soit de nature à apporter le moindre début de réponse à ces difficultés.

Le groupe de la CGT a adopté l'avis.

### **Groupe de la CGT-FO**

Ainsi qu'il est rappelé au début du projet d'avis, le logement a toujours été une préoccupation pour le Conseil économique et social.

Le sujet est particulièrement difficile, compte tenu du contexte général de la problématique du logement aujourd'hui en France.

Avec l'actualité récente, cette difficulté est largement amplifiée et peut donner à ce projet d'avis un aspect quelque peu anachronique, en laissant penser que le Conseil serait en dehors de son temps.

Le groupe Force ouvrière, constant dans sa démarche, considère qu'il est plus qu'urgent de produire des logements sociaux, mais partage la préoccupation de ne pas reproduire les erreurs du passé. Ainsi, les nouvelles constructions devront prendre en compte les attentes des habitants et répondre aux nouveaux modes de vie et aux nouvelles façons d'habiter, qui découlent des évolutions socio-démographiques du pays.

Il est clair que les événements récents mettent en exergue cette nécessité, en particulier pour le logement social voire très social, qui a été trop souvent laissé pour compte, même si, depuis quelques années des efforts sont entrepris mais trop peu significatifs avec des moyens trop faibles.

En effet la qualité a un coût, qui ne peut en aucun cas, être assimilé à un surcoût. L'accessibilité et la qualité du logement doivent s'inscrire clairement dans le principe de l'égalité républicaine.

Si le groupe Force ouvrière est d'accord sur la nécessité d'accroître l'offre foncière, en particulier la mise à disposition de terrains appartenant à l'Etat et à ses établissements publics ou aux collectivités territoriales, il regrette vivement que le projet d'avis soit ambigu sur la destination finale de cette offre foncière nouvelle.

Il est indispensable, que cette offre foncière venant du domaine public au sens large, profite, en priorité, au logement social.

Le groupe FO ne veut pas ignorer l'accession à la propriété ou la location de logements privés à loyers à prix dits maîtrisés, expression imprécise que l'on retrouve également pour des loyers supérieurs à ceux du marché, mais souhaite tordre le cou à cette idée fausse et rampante que la crise du logement pourrait trouver sa solution dans l'accession à la propriété.

Le groupe FO a d'ailleurs proposé, un amendement allant dans ce sens.

Enfin, pour le chapitre concernant un régime de l'hypothèque réformé, le compromis trouvé est satisfaisant. Mais il faut attirer l'attention du Bureau du Conseil économique et social sur la nécessité qu'une section soit chargée d'une saisine concernant ce sujet qui ne peut être considéré comme étant traité et entraînant positionnement du Conseil au travers de l'adoption du présent avis.

Le groupe Force ouvrière a du projet d'avis une approche positive et l'a donc voté.

### Groupe de la coopération

Tout un chacun ne peut disposer d'un logement grand, de haute qualité environnementale et en centre ville, tout cela pour 100 000 euros. Le groupe de la coopération regrette que les propositions de l'avis soient trop généralistes, sans approche économique suffisante et avec peu d'avancée. L'avis apporte par exemple peu de réponse sur la démarche HQE : est-ce le bon référentiel pour s'engager de façon plus volontaire vers une approche plus environnementale et pour que le logement participe de façon efficace contre l'effet de serre ? Faut-il « normer » ce qui n'est pour le moment qu'une démarche ? Faut-il rendre cette approche obligatoire ? Faut-il lui substituer comme certains le préconisent un autre référentiel ? Comment demander à des bailleurs d'investir sur des équipements plus chers, qui permettront aux locataires d'alléger leurs charges. C'est l'une des équations du paradoxe : le groupe de la coopération avait formulé des propositions comme l'idée de consentir des avantages fiscaux (par exemple prolongation de l'exonération de TFPB) aux bailleurs qui investiraient en vue d'alléger les charges des locataires. Trop longtemps, la notion même de qualité s'est arrêtée à la seule qualité du bâti. Pour rassurer les consommateurs, les professionnels ont multiplié les chartes, labels, certifications et autres qualifications. L'administration a édicté des normes répondant aux besoins à la fois de sécurité, de qualité mais aussi d'intérêt général en termes de consommation énergétique, de réduction de l'effet de serre.

La qualité c'est aussi l'insertion du logement dans l'espace, qu'il soit urbain, semi urbain ou rural. Les modes d'organisation de l'espace peuvent être qualitativement différenciés, les choix urbanistiques se sont révélés à l'épreuve du temps plus ou moins bien adaptés aux attentes et pertinents en termes d'intérêt général. La qualité, c'est encore celle des processus de décisions et d'articulation entre les différents intervenants. Ils sont nombreux dans la chaîne qui s'étend du choix d'organisation de l'espace à la livraison d'un logement. La chaîne est plus tributaire du maillon faible que du maillon fort. Dès qu'une défaillance se fait jour, elle entraîne la dégradation de l'ensemble du processus qui mène à la livraison du logement final. Il faut prendre en compte le destinataire final, l'habitant, dans le processus d'élaboration du logement.

A l'heure où sévit une crise du logement, la qualité est une œuvre d'ensémblage. Chaque acteur doit prendre la mesure de la qualité, comprise comme un processus complexe, où chacun a certes sa partition à jouer mais dans un orchestre où le chef est à la fois le consommateur final et l'intérêt général, le logement ayant vocation à s'inscrire durablement dans le paysage.

Elus, maîtres d'ouvrage et architectes partagent une responsabilité majeure : les notions de coût global et de qualité se devaient d'abord les questions de la qualité urbaine, des processus de fabrication, de réglementation, de la mixité sociale et fonctionnelle, de pérennité et l'évolutivité du bâti et l'économie globale de la qualité.

Enfin la qualité n'a de sens que dans la durée, conçue et comprise comme un service rendu à l'habitant tout au long de la vie du couple logement/occupant. Si les impératifs économiques dictent bon nombre de choix budgétaires, on peut s'interroger sur la répercussion dans la durée. D'appels d'offres enancements de programmes de recherches, la rentabilité immédiate est trop souvent privilégiée : construire vite, construire moins cher. Encore faut-il construire durablement. Ce terme ne signifie pas « *écologique* », mais renvoie à la satisfaction d'une demande elle-même en évolution, donc adaptable : durablement en termes de pérennité du produit, durablement en termes de service rendu. La qualité a un coût. La non qualité coûte encore plus cher. Faute d'avoir traité suffisamment la qualité sous l'ensemble de ces aspects, le groupe de la coopération s'est abstenu.

### **Groupe des entreprises publiques**

Le sujet complexe de l'avis sur le logement de demain, pose une problématique très vaste qui constitue une vraie préoccupation pour nos concitoyens.

Il existe un décalage entre la qualité de l'habitat actuel et les attentes des Français : 10 % du parc ne répond ni aux normes sanitaires ni aux normes de sécurité. Par ailleurs, il y a une profonde évolution des modes de vie qui transforme les façons d'habiter et oriente les attentes des ménages. Ces derniers rejettent la concentration urbaine et ses problèmes inhérents, et souhaitent, dans une grande majorité, accéder à la propriété dans des logements plus spacieux et modulaires. Les innovations technologiques qui permettraient d'apporter des réponses adaptées peinent à s'imposer.

La dimension de la problématique nécessite de choisir un fil conducteur. La référence au développement durable est sans doute pertinente. Mais cette notion est elle-même complexe. Notre groupe regrette que dans l'avis soient traitées de manière simultanée les dimensions d'engagement social, d'efficacité économique et de protection de l'environnement. Ainsi, des propositions d'améliorations techniques - recours à des matériaux performants sur le plan thermique et acoustique - sont évoquées aux côtés des problématiques de maîtrise du coût du foncier. Les liens et interactions qui existent entre ces problématiques mériteraient sans doute d'être explicités.

En outre, tout en appréciant la proposition de développement du modèle Haute qualité environnementale (HQE), le groupe considère que l'avis aurait dû faire plus clairement apparaître une vision d'ensemble et affirmer avec force que la Maîtrise de la demande énergétique (MDE), notamment de la part des particuliers, sera une des réponses majeures à l'évolution tendancielle de la demande énergétique mondiale, qui fera plus que doubler entre 2000 et 2050. Une politique de communication auprès du grand public permettrait de sensibiliser nos concitoyens à cet enjeu majeur.

La maîtrise des coûts apparaît dans l'avis à la fois comme levier pour permettre l'intégration de nouvelles technologies actuellement coûteuses, mais aussi comme un moyen de répondre à l'attente première des Français, à savoir l'accession à la propriété.

Le groupe des entreprises publiques est favorable à l'exploration de ces pistes qui sont un passage obligé de l'amélioration de la qualité de l'habitat et la satisfaction des attentes des ménages.

Néanmoins, parmi les outils financiers proposés, certains d'entre eux nécessitent une analyse approfondie. C'est le cas de la réforme de l'hypothèque, qui selon l'avis, viserait dans le domaine immobilier à « *permettre aux personnes à faibles revenus de pouvoir accéder plus aisément au crédit et à la propriété* », doit être replacée dans leur contexte global et doit faire l'objet d'une approche très nuancée.

En effet, l'évolution de l'hypothèque, comprise dans le vaste projet de réforme des sûretés, a pour ambition d'étendre la garantie hypothécaire au profit de crédits à la consommation, là où l'hypothèque était traditionnellement liée au crédit immobilier. Le Comité consultatif du secteur financier, composé de représentants du monde bancaire et d'associations de consommateurs insiste sur la nécessité d'accompagner ces réformes de mesures de protection du consommateur.

L'amélioration de la qualité du logement passant également par une meilleure coordination entre les métiers de la construction, le groupe des entreprises publiques encourage fortement l'idée de favoriser la synergie entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre.

Le groupe des entreprises publiques a voté l'avis.

### **Groupe de la mutualité**

Le groupe de la mutualité relève l'intérêt du rapport présenté, notamment sur les problématiques technologiques, sur les matériaux utilisés dans la construction et l'aménagement des logements pour l'avenir. La recherche d'une plus grande maîtrise et d'une meilleure prise en compte de l'environnement rejoignent, en effet, les préoccupations du groupe.

Cependant, l'évolution des formes de famille, la diversité des parcours familiaux, la précarisation de l'emploi, la difficulté des jeunes à accéder à une véritable autonomie et le vieillissement de la population (en 2030 le tiers de la population aura plus de 60 ans contre 21 % aujourd'hui) sont autant de phénomènes qui ont des conséquences sur les besoins en logements, leur accessibilité, leur adaptabilité et la solvabilité des personnes.

La Mutualité, à travers certaines de ses initiatives, s'est penchée sur les difficultés de logement rencontrées à l'occasion de ruptures générationnelles, familiales et sociales. C'est pourquoi elle est particulièrement active dans la recherche de solutions, souvent temporaires, mais indispensables : résidences

pour étudiants et jeunes travailleurs, hébergement des familles de personnes hospitalisées ... Ces besoins sont aujourd'hui exprimés par la société et le groupe de la mutualité regrette que l'avis ne s'y soit pas intéressé.

Au-delà, selon une enquête de l'INSEE, les difficultés de logements liées aux handicaps physiques et à l'âge concerneraient plus de deux millions de personnes, ces difficultés résultant autant de l'accessibilité au logement que de son adaptation intérieure. On sait, par ailleurs, que le souhait légitime de beaucoup de personnes âgées est de rester le plus longtemps possible dans leur logement.

Aussi, le groupe de la mutualité déplore-t-il qu'à côté des préoccupations technologiques et de confort (taille de la salle de bain ou présence de balcons...), toute la place nécessaire n'ait pas été accordée, dans l'avis, à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements aux personnes âgées et à celles qui souffrent de handicaps.

Les difficultés d'accessibilité renforçant l'isolement des personnes âgées et handicapées, réalité mise en évidence notamment par la canicule de 2003, il apparaît essentiel au groupe de la mutualité d'encourager le maintien à domicile par des aménagements intérieurs, mais également de conduire une réflexion sur la construction de logements permettant une mixité générationnelle. Des expériences ont été conduites en province, en partenariat par exemple avec l'OPAC de Loire Atlantique, qui proposent des logements adaptés ainsi que des services spécifiques réservés à une population âgée encore autonome, au sein d'immeubles occupés pour les 2/3 par des familles. Ces initiatives peu onéreuses montrent que cette voie peut être développée.

Enfin, si l'avis souligne la nécessité de formation des professionnels de la construction dans le cadre de la « *mise en œuvre de nouveaux matériaux et de process* », le groupe de la mutualité estime tout aussi indispensable d'intégrer la prise en compte des handicaps dans la formation initiale et continue des architectes et des professionnels de la construction.

Tout en reconnaissant le travail effectué et les propositions concrètes pour l'amélioration de l'habitat, le groupe de la mutualité s'est abstenu en raison du manque de propositions spécifiques à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements.

### **Groupe de l'Outre-mer**

Le groupe remercie la rapporteure d'avoir pris en considération, dans le rapport, le volet logement en Outre-mer.

Cette question y est au moins aussi prégnante que dans l'hexagone : Elle est en effet compliquée par le coût du foncier et la présence d'une population jeune, qui crée une pression forte sur le marché.

L'avis, abordant le volet architectural et environnemental du logement, rejoint parfaitement le souci des collectivités ultramarines en vue d'une amélioration de la qualité de vie.

De ce fait, le groupe de l'Outre-mer a voté l'avis et suggère que les solutions préconisées par Marie-Claude Tjibaou dans son rapport de juin 2004 puissent être mises en œuvre afin d'apporter une réponse soutenue et concrète à la question du logement en Outre-mer.

### **Groupe des personnalités qualifiées**

**M. Marcon** « J'estime que le projet d'avis contient des propositions intéressantes pour une meilleure adaptation du logement, facteur essentiel de la qualité de vie des Français. Ainsi le texte suggère-t-il de réaliser des logements plus spacieux, plus confortables, plus sûrs et plus sains, ou d'utiliser des matériaux et des techniques plus performantes, privilégiant l'énergie renouvelable, ce qu'on ne peut qu'approuver. Il en va de même pour les recommandations ayant trait au rôle de l'architecte, aux bienfaits des nouvelles normes, des labels de qualité ou des certifications, à la maîtrise du foncier ou à l'adoption de la notion de coût global dans les opérations immobilières. Autant d'avancées qui justifient un vote positif sur le projet d'avis.

Celui-ci aurait pu mieux intégrer le traitement de l'environnement immédiat du logement, d'autant que la rapporteure reconnaît l'importance de ces espaces pour les habitants : il y aurait sans doute là matière à une autre saisine. Car à l'origine du mal-être dans de nombreux quartiers, que les événements récents ont rappelé, on pointe souvent l'urbanisme des grands ensembles.

Pourtant, les logements n'ont pas toujours été mal conçus et ont même constitué, dans les années 50-60, un progrès fantastique, au point qu'on se déplaçait pour admirer certains immeubles. Et de fait, c'est plutôt l'espace public qui a été mal conçu, trop fermé, trop éloigné du lieu de travail : ainsi, en construisant des ensembles voués au logement de masse sans assez se préoccuper d'une juste répartition des espaces publics et privés, on a créé les conditions du mal vivre.

Il faut donc innover et imaginer différemment la vie des habitants en réintégrant une plus forte activité professionnelle dans les quartiers, en apportant une attention particulière aux abords des logements, en réduisant les nuisances sonores ou visuelles et en créant les conditions d'une vraie vie sociale dans des lieux où les générations apprécient de se rencontrer et d'accéder aux sports, à la culture, aux loisirs.

Toutes ces propositions se trouvent d'ailleurs dans les récentes lois qui visent à renforcer les liens entre habitat et urbanisme, tandis que le projet d'avis privilégie, lui, une approche plutôt technique et normative, dont les conséquences financières ont d'ailleurs leurs limites. Car faire des logements plus spacieux, plus confortables, et conformes aux dernières normes a un coût, et les moins favorisés ne devront-ils pas se replier vers un habitat plus ancien et de

moindre qualité, dans des quartiers plus difficiles, comme on en fait déjà le constat actuellement ? La difficulté n'apparaît pas tant dans la définition d'une qualité pour le logement de demain que dans la capacité économique à se l'offrir.

Remotiver les constructeurs sur la prise en compte du coût global constitue à l'évidence une excellente proposition, mais elle se heurte à une difficulté majeure : une économie de gestion future suppose souvent un investissement immédiat accru. Or, lorsqu'il construit, le particulier est souvent pris à la gorge financièrement et on ne peut reprocher à un promoteur de rechercher le profit maximum.

Comment faire pour réduire l'impact financier lié à l'amélioration du logement ? Les pistes évoquées ici, l'industrialisation ou la maîtrise des coûts du foncier, si justes soient-elles, ne seront pas suffisantes, pas plus que les pistes financières, voire fiscales au moment où chacun constate les limites des budgets nationaux, régionaux ou départementaux. Il convient véritablement d'innover et à ce titre, le logement social offre un terrain privilégié puisqu'il est en dehors de la logique de profit. Les organismes de logement social construisent pour gérer et cette particularité les oblige à une vision d'avenir, même si les organismes HLM sont contraints par une réglementation qui ne prend absolument pas en compte la dimension du coût global et qu'il faudrait donc adapter pour ne pas freiner les initiatives. Car le logement social constitue depuis 25 ans un champ d'innovation permanent tant dans le domaine architectural que technique, économique ou méthodologique, et pourrait donc jouer un rôle important pour que la qualité de vie soit prise en compte dans les opérations immobilières. Il conviendrait d'assurer une meilleure communication sur l'innovation et d'encourager celle-ci par des participations financières.

Par ailleurs, pourquoi ne pas simplifier l'accès des petits organismes aux consortiums européens ? Une action conjointe des ministères concernés, des opérateurs privés et de l'union sociale pour l'habitat doit être possible. Il convient aussi d'insister encore plus sur le développement durable, et d'approfondir la réflexion sur la modularité des espaces pour faciliter l'adaptation du logement à l'évolution des modes de vie.

Enfin, le projet d'avis propose de mobiliser les acteurs du secteur pour mieux mutualiser les actions, ce qui est indispensable pour parvenir à une meilleure qualité de l'habitat, tout comme il est indispensable de mobiliser leurs énergies sur l'environnement du logement. Il importe donc de réorienter la formation des architectes, trop centrée sur la création artistique, et de mieux les former aux questions concernant l'économie de la construction, ainsi qu'aux questions sociales actuelles. Il convient aussi d'encourager les constructeurs qui font une utilisation intelligente de l'espace. Quant aux maîtres d'ouvrage, ils ne peuvent plus vivre en autarcie et doivent réfléchir avec tous les acteurs du logement, en particulier les urbanistes dont le rôle mérite d'être accru en termes de services commerciaux, services à la personne, écoles et crèches, parcs, circulation et stationnement, et aussi chercher à y intégrer des emplois.

Il faut tout faire pour améliorer la qualité des logements, mais surtout pour assurer un environnement où il fait bon vivre de son plus jeune âge jusqu'aux dernières années de sa vie ».

**M. Cannac** « Je voterai le projet d'avis sans hésitation, mais regrette que la question essentielle, à savoir la rareté de la ressource foncière, ne soit pas davantage évoquée.

En effet, la France est le pays d'Europe qui a la plus petite densité démographique au kilomètre carré, mais aussi, paradoxalement, une rareté, et donc une cherté considérable des terrains constructibles, essentiellement due aux contraintes réglementaires diverses, avec des conséquences économiques et sociales, notamment l'entassement des populations aux revenus les plus modestes dans les zones urbaines. A titre de comparaison, la Suisse, pays montagneux, qui consacre l'essentiel des financements publics à la production de terrain et laisse la construction de logements au marché, obtient de très bons résultats en matière de logement pour l'ensemble de la population, alors que la France, en finançant la construction sociale, ne fait souvent qu'alimenter la rente foncière. Il faut sur ce point un profond changement de politique et il y aurait là matière à réflexion pour le Conseil ».

### **Groupe des professions libérales**

Il y a presque 50 ans, concepteurs et décideurs, mettaient en application une charte venue « d'ailleurs » et lançaient des programmes de logements dans un urbanisme destiné, à leurs dires, à l'amélioration de la qualité de vie de leurs concitoyens. Ils le croyaient, tout le monde le croyait, et les résultats immédiats confortaient leurs certitudes.

Mais des années plus tard, les programmes incomplets, inachevés, l'absence d'activité, de commerces, de services de proximité, d'équipements culturels et de loisirs, l'absence de ville en somme, ont ruiné ces espérances, laissant sur le terrain vague, des bâtiments sans âme, révélant alors leurs terribles défauts constructifs à une population souvent sans travail et contrainte de s'y loger.

Le décor crée-t-il la misère, la misère détruit-elle le décor ? Sans vraie réponse à cette question, on préfère aujourd'hui implorer des tours et des barres pensant ainsi stopper certaines explosions sociales.

C'est sans doute un début de solution, à la condition de remplacer cette triste médiocrité par un habitat à échelle humaine, dans lequel le lien social, l'activité, seront présents à l'extérieur comme à l'intérieur du bâtiment, offrant une diversité de logements menant à une réelle mixité de population.

Conscients de nos responsabilités collectives, il apparaît que nous ayons tiré leçon de ce passé récent et il existe aujourd'hui des programmes dans lesquels la dimension humaine est au « cœur » du projet et c'est souvent dans le secteur du logement aidé dit « social », que l'on trouve les exemples les plus

marquants de recherche de qualité, de pérennité des ouvrages, dans le respect du bien-être des usagers.

Le rapporteur juge ces exemples trop peu nombreux, nous partageons sa sévérité. Les promotions privées, les yeux rivés sur le marché, refusent de construire des logements qu'elles croient ne pas pouvoir ou ne pas savoir vendre. D'autres, s'adressant à des investisseurs à la recherche d'une rentabilité de court terme, bâtissent pour autrui un résidentiel de façade. Remarquons enfin, que chez les constructeurs institutionnels, pour de multiples raisons, budgétaires, techniques, normatives, l'innovation est souvent écartée du projet en réaffirmant un peu facilement et par conformisme « que le mieux est l'ennemi du bien ».

Selon le rapporteur, il faut oser le mieux, pour une meilleure qualité de vie ! Pour atteindre cet objectif, il propose quelques pistes :

- agir sur l'offre foncière, prôner un urbanisme cohérent, mieux répartir le logement pour assurer la cohésion sociale, observer en continu l'évolution des modes de vie pour mieux adapter le logement ;
- aider les familles dans le financement et placer leur investissement sous l'éclairage du coût global du bien acquis ou loué ;
- demander aux filières de la construction de mieux produire, d'innover, d'améliorer la mise en œuvre de matériaux et matériels respectueux de l'environnement ;
- enfin, insister sur une juste revalorisation des métiers du bâtiment pour un redéploiement de l'emploi qualifié basé sur de solides formations initiales et continues.

Comment ne pas être d'accord avec ces propositions !

Mais nous voudrions insister sur un point à nos yeux essentiel. Le rapporteur a inscrit le logement de demain dans une logique de développement durable et de qualité environnementale, il a eu raison. S'il est présomptueux et hasardeux de dire quels seront les modes de vie dans 20 ans, voire 10 ans, nous sommes certains, en revanche que les préoccupations énergétiques, sanitaires, écologiques au vrai sens du terme, s'ajouteront au besoin de se loger.

Dès aujourd'hui, cette réflexion doit être au cœur de nos décisions et le développement durable replace la responsabilité sociale des concepteurs au centre du dispositif : puissent-ils saisir cette chance. De la programmation du Projet à sa réalisation, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre architecturale et constructeurs, doivent être placés en synergie avec comme objectifs communs : le confort de vie, la quiétude des habitants et la protection de l'environnement.

La démarche dite de Haute qualité environnementale qui propose ces cibles, ne doit pas être comprise comme une liste de recettes aboutissant inévitablement à une énième labellisation de la construction mais comme le fil conducteur d'un état d'esprit partagé pour la recherche du mieux et ce, pour chaque projet. Les techniques suivront, les hommes sauront les inventer.

Concevoir un habitat de qualité, favorisant la solidarité, le lien social, respectueux de l'environnement tout en donnant à la création architecturale un espace d'expression est un défi pour notre société.

Les architectes, dans leur mission de synthèse peuvent le relever. Mais il conviendra que notre pays accorde à la conception et à la réalisation des logements la place et les moyens qu'elles méritent. D'autres pays l'ont fait, que l'on montre en exemple. Il s'agit là d'une priorité politique trop longtemps ignorée chez nous. Puissent les architectes, demain, être fiers d'une architecture du quotidien, donnant satisfaction à leurs concitoyens comme ces derniers ont été fiers hier de la qualité architecturale des grands projets que les architectes français ont su concevoir.

Les professions libérales, du secteur de la santé à celui de la justice, des métiers du conseil ou ceux de l'environnement, partagent, par humanisme, la volonté du rapporteur d'améliorer la qualité de vie de nos concitoyens dans une société sereine. Elles ont donc voté l'avis.

### **Groupe de l'UNAF**

Le logement est le premier espace vital de toute personne, et de toute famille. Aussi, le groupe de l'UNAF ne peut que se réjouir de voir un tel sujet traité par notre assemblée. Le rapport et l'avis qui nous sont présentés aujourd'hui viennent, il est vrai, après bien d'autres, mais, à notre connaissance, ce thème si important n'avait jamais été abordé avec cette préoccupation, pourtant bien naturelle, de la recherche d'une meilleure qualité de vie par tous les ménages, et accessible à tous. Le groupe de l'UNAF remercie Mme Felzines pour le travail réalisé.

Il tient à souligner la richesse du rapport, la diversité des sujets abordés, l'importance qu'ils ont pour l'amélioration de la vie quotidienne de tous, les pistes qu'il ouvre aux décideurs privés et publics pour améliorer l'efficacité, la cohérence et la performance des politiques engagées.

L'UNAF souhaite mettre en exergue certains traits :

- l'analyse et la synthèse réalisées, relatives aux attentes et aux souhaits prioritaires de nos concitoyens en ce qui concerne leur logement ;
- l'importance de quelques facteurs-clé dans le choix et l'implantation de leur lieu d'habitation, l'école et la sécurité ;
- la difficulté d'une meilleure synergie entre les différents acteurs de la filière professionnelle du bâtiment, tous corps de métiers confondus ;
- le lien évident et concret entre les politiques foncières, d'urbanisme et celles du logement, ...

On peut regretter que l'avis ne reflète pas totalement cette richesse et que ses recommandations et préconisations présentent une certaine dispersion. Aussi, le groupe de l'UNAF tient-il à exprimer les observations suivantes :

1. L'avis souligne à plusieurs reprises l'urgence et **la nécessité d'augmenter la surface des logements** par habitant et pour toutes les familles, en même temps que l'importance d'un environnement immédiat sûr et convivial (matérialisé par les parties communes de tout collectif et la présence d'un espace paysager). Le groupe de l'UNAF ne soulignera jamais assez cet aspect : l'espace dans un appartement ou une maison assure intimité et cohésion dans tous les milieux sociaux. Si l'on se trouve bien chez soi, on est moins dans la rue ; les relations familiales et éducatives sont facilitées ; enfin, le droit de vivre en famille et le regroupement familial dans les familles étrangères sont favorisés. Ce sont des principes auxquels l'UNAF tient à marquer tout particulièrement son attachement.

2. Cet avis énonce le principe d'une **généralisation du « coût global »**, intégrant les coûts d'usage dans leur globalité. Cela nous semble un impératif absolu pour fonder désormais toute politique financière et budgétaire du logement. Le groupe de l'UNAF apprécie que soit réaffirmée cette notion dans la conclusion. Malheureusement, cette pratique mettra dans un premier temps en exergue les difficultés financières croissantes de toutes les familles (ou presque) à accéder à un logement de qualité, notamment celles avec enfants.

A cet égard, le groupe de l'UNAF rappelle que **la politique du logement a une dimension familiale première**, et bien sûr en priorité pour les familles les plus pauvres. Nous refusons à cet égard que le logement social soit conçu, comme c'est souvent le cas, au rabais, et que les jeunes ménages avec deux, trois enfants et plus, soient rarement pris en compte dans les politiques ouvrant l'accès à des logements de qualité.

3. Ceci étant, l'avis se heurte, comme beaucoup, aux **exigences budgétaires et financières** de l'Etat et des organismes qui lui sont rattachés. Dans le contexte économique qui est le nôtre, devant les évolutions démographiques à court terme, on voit mal comment le système actuel des aides personnelles et des aides à la pierre peuvent à la fois se concilier et réussir à intégrer les préoccupations exprimées dans notre projet d'avis. Si l'on ne peut tout attendre de l'Etat et des collectivités, il est certain cependant que le système fiscal actuel, comme celui des allocations diverses, révèlent leur inadéquation aux défis de la qualité du logement. Nous restons, après bien des avis adoptés par notre assemblée, sur cette interrogation, et cet avis ne fait que renforcer notre inquiétude pour l'avenir.

Cet avis est un révélateur, car il nous propose tout simplement d'affirmer que la qualité d'un logement (espace, calme, sécurité), n'est pas un luxe, mais une nécessité pour tout épanouissement familial, synonyme d'hospitalité et de solidarité.

Le groupe de l'UNAF a voté l'avis.

### **Groupe de l'UNSA**

Le logement est au cœur de la préoccupation des acteurs sociaux : c'est un facteur essentiel de la construction de la personnalité de chaque individu et de la cohésion sociale de la nation. Il est porteur de l'avenir des destins collectifs et individuels. Il est donc indispensable d'en prévoir l'avenir.

Le rapport et l'avis décrivent le pari que nous devons mener pour les générations futures. Il est impératif d'inscrire le logement de demain dans la perspective du développement durable car on assiste déjà à des angoisses environnementales avivées par les dernières catastrophes naturelles, à des fortes hausses des prix de l'énergie et à une précarité énergétique qui touche de plus en plus de ménages.

Les propositions de l'avis posent les différents éléments de la question en termes de formation des professionnels du bâtiment. Il conviendrait aussi de sensibiliser et former tous les acteurs intervenant dans la chaîne de la construction car dès la conception du projet, ces incitations doivent être présentes et figurer dans le cahier des charges. Les professionnels du bâtiment comme les décideurs - qu'ils soient publics ou privés - ont besoin de connaître l'ensemble de la problématique.

Pour l'instant, les campagnes et les programmes développés pour les économies d'énergie s'adressent à l'ensemble de la population, mais touchent essentiellement les classes moyennes et aisées car l'utilisation des matériaux naturels nécessite un investissement initial important. Or, il est nécessaire, pour chaque citoyen, de maîtriser la consommation et les dépenses d'énergie.

De plus en plus de ménages ont des difficultés à faire face au paiement des factures des fournisseurs d'énergie. Pour répondre à ces situations d'impayés, des dispositifs d'aides existent, mais cela se limite seulement à une « solvabilisation » temporaire.

Selon un certain nombre d'indicateurs, la précarité énergétique est un phénomène important qui a des conséquences sociales et sanitaires sur les occupants des logements. Des mesures extrêmes comme les coupures de chauffage entraînent conduisent à des solutions d'appoint dangereuses : poêle à pétrole, calfeutrage... et peuvent avoir des répercussions sur la salubrité du logement : humidité, dégradation du logement, et plus graves sur la santé : risque d'intoxication au monoxyde de carbone, incendie, maladies...

Compte tenu de la situation actuelle, faire du logement une grande priorité nationale avec une action dans la durée est la seule solution pour permettre de répondre aux différents défis. Tous les partenaires de l'habitat, de l'action sociale et de la maîtrise de l'énergie doivent mettre en commun leurs compétences au service d'une politique volontariste des pouvoirs publics.

L'UNSA a voté l'avis en précisant que celui-ci n'est qu'une étape dans le cadre du développement durable. Il conviendrait donc de mener une réflexion sur l'accès au logement de qualité pour tous car les besoins sont importants.

## ANNEXE A L'AVIS

### SCRUTIN

#### Scrutin sur l'ensemble du projet d'avis

*Nombre de votants..... 186*

*Ont voté pour..... 174*

*Se sont abstenus.....12*

#### Le Conseil économique et social a adopté.

#### Ont voté pour : 174

*Groupe de l'agriculture* - MM. Barrau, Baucherel, Bayard, de Beaumesnil, de Benoist, Boisdontier, Cartier, Couturier, Ducroquet, Ferré, Mme Gros, MM. Lépine, Lucas, Rousseau, Sander, Szydłowski, Thévenot.

*Groupe de l'artisanat* - MM. Alméras, Dréano, Griset, Lardin, Liébus, Martin, Paillason, Pérez, Perrin.

*Groupe des associations* - Mme Arnoult-Brill, MM. Da Costa, Leclercq, Pascal, Roirant.

*Groupe de la CFDT* - Mme Azéma, MM. Bérail, Boulrier, Mmes Boutrand, Collinet, M. Heyman, Mme Lasnier, MM. Le Clézio, Legrain, Mme Pichenot, M. Quintreau, Mmes Rived, Tsao, MM. Vandeweeeghe, Vérolet.

*Groupe de la CFE-CGC* - Mme Dumont, MM. Garnier, Labrune, Saubert, Van Craeynest, Mme Viguier, M. Walter.

*Groupe de la CFTC* - MM. Coquillion, Deleu, Fazilleau, Mme Simon, M. Voisin.

*Groupe de la CGT* - Mmes Chay, Crosemarie, MM. Decisier, Dellacherie, Delmas, Mme Doneddu, MM. Durand, Forette, Mmes Geng, Hacquemand, Kotlicki, MM. Larose, Mansouri-Guilani, Muller, Rozet, Mme Vagner.

*Groupe de la CGT-FO* - MM. Becuwe, Bilquez, Bouchet, Mme Boutaric, MM. Daudigny, Devy, Houp, Lemerrier, Mazuir, Noguès, Mmes Peikert, Perray, Pungier, MM. Rathonnie, Reynaud, Mme Videlaïne.

*Groupe des entreprises privées* - Mme Bel, MM. Bernardin, Creyssel, Daguin, Mme Felzines, MM. Gardin, Gautier-Sauvagnac, Ghigonis, Jamet, Lebrun, Lemor, Marcon, Mariotti, Mongereau, Pellat-Finet, Placet, Roubaud, Salto, Sarkozy, Schilansky, Didier Simond, Talmier, Tardy, Veyssset, Mme Vilain.

*Groupe des entreprises publiques* - MM. Ailleret, Bailly, Blanchard-Dignac, Brunel, Chertier, Dupont, Mme Duthilleul, M. Gadonneix.

*Groupe des Français établis hors de France, de l'épargne et du logement* - Mme Bourven, MM. Cariot, Clave, Feltz.

*Groupe de l'outre-mer* - Mme André, M. Kanimoa, Mme Moustoifa, MM. Omarjee, Osénat, Paoletti, Penchard, Radjou.

*Groupe des personnalités qualifiées* - MM. d'Aboville, Aillagon, Mme Benatsou, M. Cannac, Mme Cuillé, Mmes Dieulangard, Douvin, MM. Ferry, Figeac, Gentilini, Le Gall, Marcon, Masanet, Massoni, Mme Morin, MM. Nouvion, Obadia, Pasty, Plasait, Roulleau, Slama, Sylla, Valletoux, Vigier.

*Groupe des professions libérales* - MM. Capdeville, Maffioli, Mme Socquet-Clerc Lafont, M. Vaconsin.

*Groupe de l'UNAF* - Mme Basset, MM. Brin, Édouard, Fresse, Guimet, Mmes Lebatard, Petit, Thierry, M. de Viguerie.

*Groupe de l'UNSA* - MM. Duron, Martin -Chauffier.

**Se sont abstenus : 12**

*Groupe de la coopération* - Mme Attar, MM. Gautier, Grave, Prugue, Thibous, Verdier.

*Groupe de la mutualité* - MM. Caniard, Davant, Laxalt, Ronat.

*Groupe des personnalités qualifiées* - MM. Duharcourt, Duquesne.

## **RAPPORT**

**présenté au nom de la section du cadre de vie  
par Mme Cécile Felzines, rapporteure**



Le 14 décembre 2004, le Bureau du Conseil économique et social a confié à la section du cadre de vie la préparation d'un rapport et d'un projet d'avis sur « *Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie* ».

La section a désigné Mme Cécile Felzines, comme rapporteure.

\*

\*                      \*

Pour son information, la section a entendu en audition les personnes dont les noms suivent :

- M. Jean-Marie Charpentier, architecte et urbaniste ;
- M. François Delarue, directeur général de l'Urbanisme, de l'habitat et de la construction ;
- M. Alain Dinin, président directeur général de Nexity ;
- Mme Ferial Drosso, démographe, enseignante à l'institut d'urbanisme de Paris XII ;
- M. Didier Klinkammer, architecte, président d'Archinov ;
- M. Paul-Louis Marty, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat (USH) ;
- M. Alain Maugard, président du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) ;
- M. François Pélegrin, président de l'Union nationale des syndicats français d'architectes (UNSFA) ;
- M. Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ;
- M. Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilières (UNPI) ;
- M. Alain Sionneau, président de la Foncière logement ;
- M. Renzo Sulli, maire d'Echirolles.

Que tous trouvent ici l'expression des remerciements de la section et de la rapporteure.

La rapporteure tient également à remercier les personnalités rencontrées dans le cadre de la préparation des présents avis et rapport, en particulier :

- M. Etienne Berthier, PDG du groupe ICADE ;
- M. Dominique Bidou, président de l'association HQE ;
- M. Jacques Brejon, directeur des affaires techniques à la FFB ;
- M. Alain Chouguiat, CAPEB ;

- M. Roland Fauconnier, Fédération française du bâtiment ;
- M. Jacques Ferrier, architecte ;
- M. Gérard Lemouzy, CAPEB ;
- M. Yann Montrelay, centre scientifique et technique du bâtiment ;
- M. Georges Motron, député-maire d'Argenteuil ;
- Mme Michèle Pappalardo, présidente de l'ADEME ;
- Mme Sylvie Petiot, présidente de la fédération du bâtiment de Lorraine ;
- M. Robert Rochefort, directeur général du CREDOC.

Ses remerciements vont également à Mme Claudie Corvol, consultante, 3C Conseil, pour sa précieuse contribution à l'élaboration du présent rapport en qualité d'expert.

La section et la rapporteure ont par ailleurs effectué plusieurs déplacements et visites en particulier à :

- Fribourg-en-Brisgau, où la délégation de la section a visité des quartiers d'habitation (Vauban et Reisenfeld notamment) de cette ville « écologique » ;
- Lille, où la section s'est rendue à l'invitation de M. Henri Feltz, membre de la section du cadre de vie et président du groupe CMH, et a rencontré :
  - M. Alain Cacheux, adjoint au maire de Lille ;
  - M. Bruno Cognat, directeur général du groupe CMH ;
  - M. François Dreux, chargé de mission auprès du parquet de Lille ;
  - M. Gérard Gabillard, directeur général adjoint de l'Agence de l'urbanisme et de l'aménagement du grand Lille ;
  - M. Bernard Gérard, maire de Marcq-en-Baroeul ;
  - M. Philippe Lemaire, procureur de la République ;
  - M. René Vandierendonck, maire de Roubaix ;
  - M. Francis Vercamer, député-maire de Hem ;
  - M. Gérard Vignoble, député-maire de Wasquehal ;

Ainsi que des représentants des locataires du groupe CMH.

- Moret-sur-Loing, au centre de recherche et développement d'EDF des Renardières où la rapporteure a pu s'entretenir avec des responsables du département Services, Energies et Espaces de vie (SEVE) :
  - Mme Nelly Recrosio, chef du département SEVE ;
  - Mme Marie-Hélène Laurent, ingénieur chercheur senior ;
  - M. Pascal Dalicieux, chef de groupe d'études ;

- M. Didier Binesti, chef de groupe d'études ;
- M. Daniel Guillermin, chef de groupe d'études ;
- M. Michel Piro, ingénieur-chercheur ;

Ainsi qu'avec :

- M. Eric Schultz, chef de cabinet du directeur de la R et D.

Mme Patricia Bonneau, chef du groupe « offre, prospective en résidentiel et appui commercial », a eu en charge l'organisation de cette visite dont M. Eric Molinié, conseiller aux affaires économiques et au handicap au cabinet de la présidence d'EDF, est à l'origine.

La rapporteure tient à exprimer sa reconnaissance à l'ensemble de ces personnes pour leur contribution et l'éclairage avisé qu'elles ont apporté sur les multiples aspects relatifs au secteur résidentiel évoqués à la faveur de ces rencontres et à s'excuser auprès de celles qu'elle aurait omis de citer.



## INTRODUCTION

Au cours des cinq dernières années, le Conseil économique et social a estimé important de se saisir de la question du logement. Plusieurs travaux peuvent être cités notamment : « *Situation de handicap et cadre de vie* » (Vincent Assante, septembre 2000) ; « *Copropriétés en difficulté* » (septembre 2002) ; « *Accès au logement, droits et réalités* » (Nicole Prud'homme, janvier 2004) ; « *Le logement dans l'Outre-mer français* » (Marie-Claude Tjibaou, juin 2004). Il a aussi rendu deux avis à la demande du gouvernement sur le projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (Frédérique Rastoll, juin 2003) et le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale (Danièle Bourdeaux, pour le volet logement, août 2004). Cette multiplicité des travaux n'a pourtant pas permis d'épuiser le sujet. Le logement reste avec l'emploi et la santé la préoccupation majeure de nos concitoyens.

Pourquoi s'attacher à la qualité du logement de demain alors que l'actualité dramatique de l'été est là pour le rappeler, la question quantitative est loin d'être réglée ! Mais un constat s'impose à l'issue de ces événements, il existe un lien indissociable entre quantitatif et qualitatif. La qualité de vie découle de la satisfaction de ces deux aspects.

Si depuis la période de la Reconstruction le secteur du logement a beaucoup progressé, le parc s'est agrandi et modernisé, les attentes de la population restent encore importantes. Les formes d'urbanisation adoptées pour répondre dans l'urgence à la pénurie de logements, se sont révélées inadaptées aux évolutions démographiques et aux nouveaux modes de vie. La crise économique et le ralentissement de la mobilité résidentielle ont contribué à la dégradation de la qualité de vie pour une partie non négligeable de la population. Dans le même temps, l'équipement des ménages s'est considérablement renforcé, alors que la dimension des logements, notamment celle des cuisines et des chambres, n'a pas été modifiée. Les modes de vie sont aussi en pleine mutation s'agissant aussi bien de la décohabitation plus ou moins précoce des enfants, de l'instabilité des couples, de l'allongement de la durée de la vie et de l'accueil de familles étrangères généralement plus nombreuses et peu habituées à l'habitat collectif en étage.

Le logement prend une nouvelle dimension avec les impératifs du développement durable. Construire mieux pour économiser les énergies traditionnelles, utiliser les énergies renouvelables c'est aussi favoriser les modes de construction et les technologies faisant appel à des matériaux s'inscrivant dans cette logique.

C'est de la prise en compte de l'ensemble de ces paramètres que dépendra la qualité de vie de demain. Mais, au-delà de ces données sociodémographiques qui s'imposent à la plupart des pays qui nous entourent, force est de constater, en particulier en France, que les résistances au changement sont nombreuses et ses causes diversifiées.

Notre assemblée s'est attachée à recenser ces rigidités tout au long de la chaîne de l'acte de construction, depuis les décideurs aux exécutants. Son constat est plutôt sévère : qualité et innovation peinent à s'imposer alors que des initiatives fort intéressantes sont engagées mais de façon trop expérimentale alors que le temps de la généralisation est venu. L'avis qui prolonge le présent rapport tente d'ouvrir des pistes favorisant une démarche plus offensive en faveur d'une meilleure qualité de vie.

## CHAPITRE I

### LE LOGEMENT ET L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

Le recensement général de la population, outil privilégié pour l'évaluation du nombre de ménages a pendant longtemps constitué l'élément principal de l'estimation des besoins en logements. Deux autres facteurs étaient également pris en compte : le solde migratoire<sup>2</sup> et le renouvellement du parc. Tous trois perdurent dans les calculs de l'appareil statistique français alors que le contexte sociodémographique de notre société s'est très substantiellement modifié.

Comme l'a rappelé Mme Ferial Drosso, sociologue, lors de son audition devant la section du cadre de vie, la relation entre démographie et logement a perdu de sa pertinence.

En effet, depuis une quarantaine d'années, notre société a profondément évolué et de nouvelles dimensions viennent complexifier la situation. Les modes de vie se sont transformés, et continuent de se diversifier. Ils obligent par là même à une adaptation des politiques sociales tant sur le plan national qu'au plan régional ou local, s'agissant aussi bien de l'évaluation des besoins quantitatifs que des aspects qualitatifs du logement. Les analyses conduisent à une remise en cause du fameux parcours résidentiel<sup>3</sup> idéal qui avait prévalu durant de si longues années selon lequel à chaque tranche de vie correspondait un « statut social d'occupation et un type de logement ». Ce schéma s'est totalement brouillé faisant voler en éclats cette linéarité du cheminement résidentiel fondé sur des articulations ou oppositions commodes :

- famille/ménage ;
- résidence principale/résidence secondaire ;
- urbain/rural ;
- propriétaire/locataire ;
- mobilité/immobilité.

Avant d'analyser les conséquences des évolutions sociodémographiques de la population sur la qualité du logement de demain, il conviendra de rappeler brièvement l'état du parc actuel.

---

<sup>2</sup> L'estimation du solde migratoire selon l'INSEE fait l'objet de l'annexe n° 1.

<sup>3</sup> Après la décohabitation avec les parents qui intervenait généralement plus tôt qu'aujourd'hui, le jeune ou déjà le jeune ménage s'installait dans la chambre de bonne ou le petit appartement en location souvent exigu et inconfortable en centre-ville, avant d'occuper un logement plus spacieux toujours en location, prioritairement dans le secteur social. L'arrivée du premier ou deuxième enfant était le moment d'envisager le passage à l'acquisition du pavillon de banlieue, en périphérie plus ou moins éloignée en fonction des revenus du ménage.

## I - L'ÉTAT ACTUEL DU PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION

Très endommagé et partiellement détruit au cours des deux conflits mondiaux, le parc métropolitain comptait, en 1945, environ 14 millions de logements pour une population de 40,5 millions d'habitants, soit un taux d'occupation de 3,1 personnes par habitation. De dimension modeste (2,7 pièces par logement), ces logements ne disposaient pas tous des trois éléments de confort essentiels (WC intérieurs, chauffage et douche ou baignoire).

Alors que la natalité reprenait (800 000 naissances par an) que le pays s'urbanisait, le rythme de construction de logement ne s'accéléra vraiment qu'à partir du milieu des années cinquante et surtout dans le courant de la décennie suivante sous la pression de l'exode rural et de l'arrivée des personnes rapatriées à la suite de la décolonisation.

L'effort important des mises en chantier qui s'est poursuivi depuis de façon constante a permis d'atteindre en 2002 le chiffre de 29,5 millions de logements dont 24,5 de résidences principales, ce qui aurait pu laisser espérer que la période de pénurie était enfin résorbée. Cependant, l'accroissement plus rapide du nombre de ménages par rapport au rythme des constructions et l'arrivée de populations étrangères ont maintenu une situation déficitaire importante telle que décrite dans les précédents rapports de notre assemblée sur la question du logement<sup>4</sup>. L'évolution des modes de vie qui sera décrite plus loin alimente au contraire la pression de logements qui confine à une situation de véritable crise dans les grandes agglomérations et plus particulièrement en Ile-de-France.

Les nouvelles constructions généralement plus spacieuses et dotées des trois éléments de confort proposées par les HLM à partir du milieu des années cinquante ont été très bien accueillies par une population très peu critique à l'égard d'une architecture de barres et de tours et d'une implantation en périphérie urbaine. Habiter dans une HLM était même ressenti comme une promotion pour nombre d'ouvriers, employés et même cadres, en début de carrière, qui logeaient alors dans des logements exigus et souvent insalubres. Ce n'est que plus tard à partir des années soixante-dix avec le départ des couches les plus aisées vers des logements souvent en accession, généralement individuels et mieux situés, plus proches des transports, des commerces et des services, que se développera un sentiment que Jean-Marie Delarue appellera « la relégation ». Ce sentiment de ségrégation affectera tous ceux qui se trouveront captifs de leur logement, notamment à cause de la montée du chômage. En effet, le logement

---

<sup>4</sup> « *Accès au logement, droits et réalités* » ; Rapport et avis rapportés par Mme Nicole Prud'homme - 14/01/2004 ;  
 « *Le logement dans l'Outre-mer français* » ; Rapport et avis rapportés par Marie-Claude Tjibaou - 9/06/2004 ;  
 « *Copropriétés en difficulté* » ; rapport et avis rapportés par Mme Frédérique Rastoll - 24/08/2002.  
 « *Avant-projet de loi de programmation relative à la cohésion sociale* » ; J. Bastide, D. Bourdeaux, H. Brin, C. Larose - 31/08/2004.

social public offre des conditions de loyer plus attractives que le secteur privé, hormis les ménages bénéficiant des dispositions de la loi de 1948.

Les aspects négatifs liés à l'organisation même de ces logements n'étaient pas apparus à l'origine. Exiguïté des cuisines et des chambres, isolation thermique et phonique insuffisantes et dégradation rapide des matériaux faute d'un bon entretien viendront alimenter la mauvaise image des cités. Enfin, la concentration des populations dans une architecture verticale peu propice à la convivialité deviendra au fil des ans homogène tant par le niveau de revenus que souvent par son origine étrangère voire ethnique. Loin de favoriser le lien social que certains politiques de l'époque en attendaient, elle contribuera souvent à ne pas faciliter les relations du voisinage.

Outre l'aspiration à passer au statut de propriétaire, la maison individuelle est fantasmée et parée, alors, de toutes les vertus.

#### A - RAPPEL DE QUELQUES DONNÉES QUANTITATIVES

Pour conclure et illustrer ce très bref survol de l'évolution du parc de logements depuis 1945 quelques tableaux et graphiques sont nécessaires.

Tableau 1 : Evolution du parc de logements

*(en milliers)*

En milliers	1946	1954	1962	1968	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002
Résidences principales	13 052	13 427	14 565	15 763	17 124	18 641	20 364	21 256	22 131	23 286	24 525
en %	93,6	93,2	88,9	86,3	84,3	83,8	82,9	82,7	82,0	82,5	83,2
Résidences secondaires <sup>1</sup>	225	448	973	1 267	1 592	1 844	2 293	2 297	2 848	2 704	2 961
en %	1,6	3,1	5,9	6,9	7,8	8,3	9,3	8,9	10,6	9,6	10,0
Logements vacants	668	535	854	1 233	1 606	1 751	1 919	2 156	1 997	2 231	2 008
en %	4,8	3,7	5,2	6,8	7,9	7,9	7,8	8,4	7,4	7,9	6,8
Ensemble	13 945	14 410	16 392	18 263	20 322	22 236	24 576	25 709	26 976	28 221	29 494

Source : INSEE - recensements pour les années 1946 à 1968 ; enquête logement pour les années suivantes/France métropolitaine.

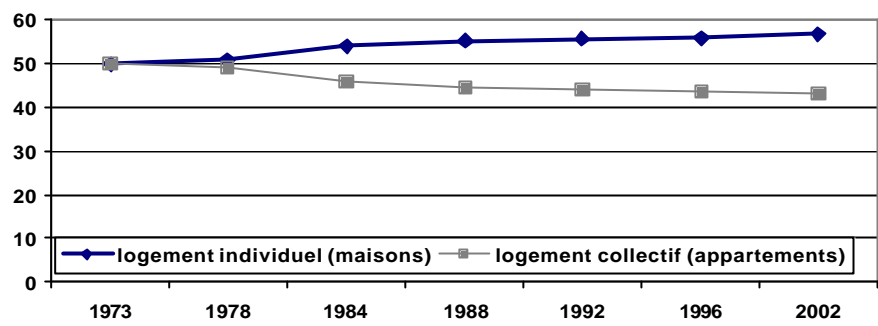
<sup>1</sup> Résidences secondaires et logements occasionnels.

Sur les 29,49 millions de logements, 83 % sont des résidences principales qui se partagent en maisons individuelles et en logements collectifs, ces derniers devenant minoritaires à partir de la fin des années soixante-dix comme l'indique le graphique n° 1 ci-après.

La vacance des logements, en diminution depuis la fin des années quatre-vingt est difficilement appréciable dans la mesure où on ne connaît pas très précisément la localisation, l'état et la superficie des appartements déclarés vacants. L'atlas du logement privé dressé par l'ANAH en 2004 indique que « *si l'on s'intéresse à la tension des marchés, le taux de vacance est un indicateur à n'utiliser qu'entre territoires homogènes et davantage en variation qu'en niveau* ». De son côté l'Institut d'aménagement de la région Ile-de-France

(IAURIF)<sup>5</sup> indique qu'à Paris un logement sur six n'est pas occupé de façon permanente que la vacance (16 % en 1999) y est plus fréquente en zone centrale, dans des logements petits et anciens du parc privé.

Graphique 1 : Répartition des résidences principales selon le type d'immeuble



Source : INSEE/Enquête logement/Mission INSEE du CES.

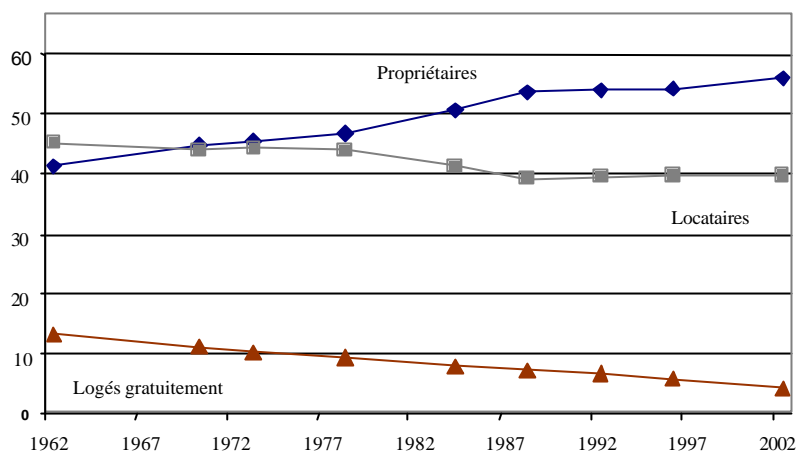
S'agissant du statut d'occupation, on peut noter qu'à compter du début des années quatre-vingt, les propriétaires deviennent majoritaires (54 % début des années quatre-vingt-dix et 56 % en 2002) alors que le nombre des locataires et des logés gratuitement diminue.

C'est ainsi que les ménages propriétaires, parmi lesquels les personnes de plus de 65 ans sont de plus en plus importantes, croissent de 7,3 millions à 13,7 millions. 62,5 % n'ont pas d'emprunt en cours. Huit propriétaires sur dix détiennent une maison individuelle alors que les trois quarts des locataires vivent dans des logements collectifs.

<sup>5</sup> Atlas des Franciliens - Tome 2 – Logement, IAURIF/INSEE, 2001.

Graphique 2 : Répartition (en %) des résidences principales  
selon le statut d'occupation

*en pourcentage*



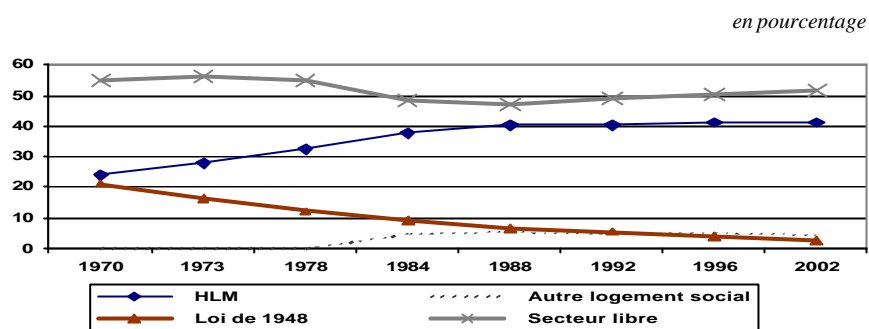
Source : INSEE/Enquête logement et recensement (1962)/France métropolitaine/graphique de la mission INSEE du CES.

Quant aux locataires, ils se répartissent à peu près également entre secteur libre (52 %) et secteur public (48 %) - HLM - lequel s'est fortement accru au cours des années soixante à quatre-vingt. Le secteur locatif libre, quant à lui, a évolué de façon plus erratique : il augmente durant les années soixante-dix, baisse durant les années quatre-vingt puis repart à la hausse. Le nombre des logements régis par la loi de 1948 est en diminution continue depuis les années soixante-dix passant de 1,4 million à 246 000 en 2002.

Enfin pour être exhaustif doivent être signalés les 400 000 logements du secteur social non-HLM, c'est-à-dire les logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux entreprises publiques, aux sociétés d'économie mixte ainsi qu'à la société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations.

Le graphique n° 3 retrace cette répartition des locataires.

Graphique 3 : Répartition (en %) des locataires d'un local loué vide selon le statut du logement



Source : INSEE/Enquête logement/France métropolitaine/Mission INSEE du CES.

## B - QUELQUES CHIFFRES SUR L'ÉVOLUTION QUALITATIVE DES LOGEMENTS

### 1. Surfaces et nombre de pièces

Dès 1946 et de façon continue à partir les années soixante-dix, la superficie moyenne des logements<sup>6</sup> n'a cessé de croître. Des nuances doivent toutefois être apportées, la superficie variant en fonction du statut d'occupation et du type d'immeuble. Si la surface moyenne des logements est de 90 m<sup>2</sup>, elle atteint 106,5 m<sup>2</sup> pour ceux occupés par leurs propriétaires alors qu'elle est inférieure à 70 m<sup>2</sup> dans le parc locatif. Lorsqu'ils logent dans une maison individuelle, les propriétaires disposent de 114 m<sup>2</sup> et, en appartement, de 77 m<sup>2</sup>, tandis que les locataires se contentent respectivement de 86 et 62 m<sup>2</sup>. Parmi ces derniers ceux résidant en HLM disposent de surfaces plus spacieuses que dans le secteur libre (68,5 m<sup>2</sup> contre 56,4 m<sup>2</sup>). Ces gains d'espace profitent davantage aux couches aisées, notamment aux cadres. Ce sont les ménages les plus pauvres et notamment ceux issus de l'immigration qui souffrent le plus du surpeuplement car non seulement ils occupent de petits logements mais ils ont généralement une famille nombreuse.

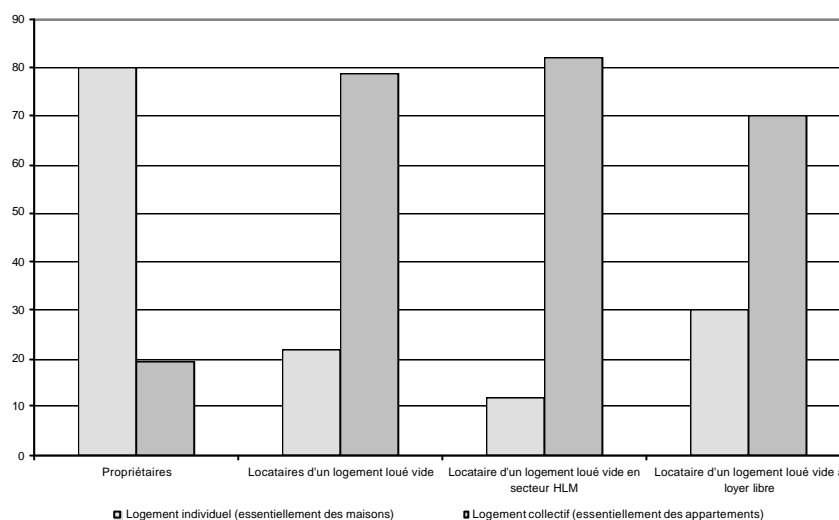
Signalons enfin l'interruption, voire une diminution<sup>7</sup> sensible de la croissance de la surface des logements dans les années quatre-vingt alors que dans le même temps 37,6 % les maisons voient leur superficie dépasser les 120 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Dans l'enquête Logement, la surface retenue est la surface habitable. On exclut les pièces à usage exclusivement professionnel et les vérandas. On inclut : les pièces principales « classiques » (salon, salle à manger, chambres...) ; les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement ; la cuisine lorsqu'elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Presque la moitié des appartements construits à partir de 1990 ont une surface moyenne inférieure à 60 m<sup>2</sup> ce qui n'était le cas que pour 34,4 % de ceux construits entre 1975 et 1989.

Cette différence est indiquée dans le graphique n° 4 ci-après.

Graphique 4 : Répartition des logements selon leur type et leur surface moyenne en 2002



Source : INSEE/Enquête logement/Mission INSEE du CES.

Le même constat peut être fait s'agissant du nombre de pièces<sup>8</sup> par logement. C'est ainsi que 37 % des logements comptent une ou deux pièces alors que 54 % des maisons comptent cinq pièces ou plus ce qui est le cas pour seulement 10 % d'appartements.

Il existe une norme INSEE définissant le nombre de pièces nécessaires par ménage soit, une pièce de séjour plus une pièce pour chaque personne du ménage (une chambre pour deux enfants du même sexe ou de moins de sept ans). C'est cette norme qui détermine si un logement est en surpeuplement ou en sous-peuplement. Ainsi une personne seule doit disposer de deux pièces et tous les logements d'une pièce sont considérés en surpeuplement quel que soit le nombre de ses habitants : en 2002, 2,5 millions (10,2 %) des résidences principales sont considérées comme surpeuplées contre 16,5 millions (67,3 %) en situation de sous-peuplement. Un tiers des logements franciliens est occupé par une seule personne. Les personnes âgées de plus de 60 ans disposent généralement de logements plus spacieux que les autres ménages.

<sup>8</sup> On comptabilise le nombre de pièces principales à usage d'habitation. On exclut : les pièces à usage exclusivement professionnel (réservées complètement et en permanence à l'activité professionnelle d'un membre du ménage) et les entrées, couloirs, salles de bains, penderies, alcôves, WC, offices, vérandas... On inclut : les pièces principales «classiques» (salon, salle à manger, chambres...) ; les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement ; la cuisine lorsqu'elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.

Une comparaison avec quelques pays étrangers peut apporter un éclairage sur notre positionnement, même si l'histoire, la morphologie géographique et la culture de chacun de ces pays peuvent aussi avoir une influence sur la taille des habitations.

Le tableau ci-après montre que partout l'habitat individuel, tout comme en France, favorise les plus grandes surfaces. Les pays du Nord de l'Europe et les Etats-Unis offrent des surfaces bien plus confortables. Notre pays se situe avec les pays du Sud de l'Europe parmi les pays détenant les superficies les plus réduites.

Tableau 2 : Caractéristiques du parc de logements dans quelques pays  
(données 1995)

	Pourcentage de maisons individuelles	Surface habitable moyenne en m <sup>2</sup>			Surface habitable par habitant en m <sup>2</sup>
		Individuel	Collectif	Ensemble	
Allemagne	46	107	66	85	37,8
Autriche	48	116	66	87	38,7
Belgique	73	100	75	93	37,5
Danemark	61	131	76	110	50,7
Espagne	36	100	80	87	28,0
Finlande	40	100	57	73	31,1
France	56	103	66	87	34,1
Grande-Bretagne	79	90	57	83	33,5
Italie	32	135	74	93	33,0
Norvège	58	133	86	124	51,0
Pays-Bas	71	100	80	94	39,8
Portugal	61	95	56	80	26,2
Suède	54	124	67	93	41,3
Suisse	21	115	81	88	37,1
Etats-Unis (en 1993)	68	175	80	145	54,3
Japon (en 1993)	58	118	46	88	29,1

Source : D'après les travaux de Patrick de la Morvonnais - in « la conception de l'habitat », Christian Queffelec - septembre 2003.

## 2. Une amélioration du confort

La notion de confort évolue en fonction de l'époque et des exigences de la société. Ce qui était indispensable ou suffisant il y a encore quelques décennies ne l'est plus aujourd'hui. C'est le cas en particulier pour les superficies avec la généralisation des équipements électroménagers, de Hi-Fi ou d'informatique et l'apparition d'exigences nouvelles concernant par exemple le niveau d'insonorisation, voire la domotique.

En 1954, à Paris, la majorité des appartements n'étaient pas encore dotés de WC, aujourd'hui 91 % des logements sont dotés des trois éléments de confort : WC intérieurs, salle d'eau, chauffage central. C'est donc sur ces moins de 10 % que se concentrent les conditions de logement les plus difficiles. Surpeuplement et insalubrité y sont fréquents.

Aujourd'hui, avec un taux de vacance des plus bas (6,8 % du parc), on estime que près de deux millions de personnes souffrent d'inconfort, 610 000 vivent en surpeuplement et 708 000 sont hébergées dans de l'habitat précaire (meublés, chambres d'hôtel...). En y ajoutant les 86 000 personnes sans domicile fixe, ce sont en tout trois millions de personnes qui souffrent de mal-logement<sup>9</sup>.

L'insalubrité concerne essentiellement le parc ancien des centres-villes sur lequel l'ANAH déploie son effort, insuffisant aux yeux du Conseil économique et social qui a rappelé, à plusieurs reprises dans ses avis, la nécessité d'augmenter durablement les moyens mis à sa disposition. Il n'existe pas à notre connaissance de recensement de ce parc insalubre majoritairement détenu par des propriétaires impécunieux ou des marchands de sommeil peu scrupuleux et des squats, surtout cantonnés dans les centres-villes anciens. Des ménages aux bas revenus y sont souvent installés ainsi que des familles d'origine étrangère, avec de nombreux enfants, en situation régulière ou irrégulière.

Malgré la baisse constante du taux d'occupation des logements (2,3 personnes contre 3,4 il y a à peine vingt ans), certaines familles vivent dans des conditions de surpeuplement inadmissibles en ce début de troisième millénaire et l'actualité tragique de cet été 2005 est là pour le rappeler.

Si l'effort principal doit se porter sur une urgente et indispensable mise aux normes de confort et de salubrité du parc, le décalage avec les pays du Nord de l'Europe en particulier reste important, s'agissant aussi bien de certains équipements de domotique, l'utilisation des énergies renouvelables que de l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ou vieillissantes.

Sachant que le renouvellement du parc (flux) ne concerne que 1,4 % par an de celui-ci (26 millions de logements) le programme national de rénovation urbaine engagé par le ministre, Jean-Louis Borloo, alors ministre chargé du logement prend tout son sens. Les 200 000 démolitions de logements HLM prévues sur cinq ans répondent davantage à une nécessité liée au mode architectural et au mode de peuplement qu'au logement lui-même, même si les nuisances sonores engendrant troubles de voisinage et mal vivre sont aussi à l'origine de la déqualification de ces quartiers.

---

<sup>9</sup> Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, « L'état du mal-logement en France en 2004 », Collection rapport annuel 2004.

## II - UNE POPULATION QUI CONTINUE À S'URBANISER ET QUI VIT PLUS LONGTEMPS

### A - L'URBANISATION SE POURSUIT

L'enquête réalisée début 2004 dans le cadre du nouveau dispositif quinquennal de recensement permet d'appréhender les caractéristiques de la population. Elle confirme deux tendances lourdes : la poursuite de l'urbanisation et le vieillissement de la population. Toutes deux ont des conséquences fondamentales sur le logement de demain, d'une part sa localisation et d'autre part sa configuration, sa dimension et les éléments de confort nécessaires.

Au 1er janvier 2004, la France comptait 62 millions d'habitants dont 60,2 millions en métropole, le reste dans l'Outre-mer. La courbe montre une croissance plus soutenue qu'au cours de la période 1990-1998. Cette croissance est due pour les trois quarts à l'excédent des naissances sur les décès notamment dans le Sud-Est, le Midi et l'Ouest du pays. Le Nord, Champagne-Ardenne, le Pas-de-Calais et l'Ile-de-France en particulier se caractérisent par un fort déficit migratoire. L'indice de fécondité qui était de 1,72 entre 1990 et 1998, s'élève à 1,86 enfant par femme entre 1999 et 2003. Le tableau n°3 montre cette évolution.

Tableau 3 : Population au 1er janvier 2004 et évolution depuis 1999

*en milliers*

	Population au 1er janvier	Naissance	Décès	Solde naturel	Solde migratoire	Ajustement	Variation
<b>France métropolitaine</b>							
1999	58 497	745	538	207	60	33	300
2000	58 796	775	531	244	70	33	347
2001	59 143	771	531	240	85	33	358
2002	59 501	762	534	227	95	33	355
2003	59 856	761	550	211	100	33	344
2004	60 200	-	-	-	-	-	-
Total 1999-2003		3 814	2 684	1 130	410	164	1 703
<b>France métropolitaine et DOM</b>							
1999	60 159	777	547	229	61	33	323
2000	60 481	808	541	268	71	33	371
2001	60 853	804	541	263	87	33	383
2002	61 235	794	544	249	97	33	379
2003	61 614	794	560	235	102	33	369
2004	61 984	-	-	-	-	-	-
Total 1999-2003		3 977	2 733	1 244	418	164	1 825

Sources : Statistiques de l'état civil, recensements de la population, INSEE.

S'agissant de la répartition de la population sur le territoire et les données disponibles s'arrêtent en 1999 comme l'indique le tableau n°4 ci-après qui montre la forte attractivité des espaces péri-urbains entre 1990 et 1999 au détriment des pôles urbains notamment.

Tableau 4 : Répartition de la population et évolutions entre 1990 et 1999

	Répartition de la population		Variation			
	(en nombre)	(en %)	de la population (en taux global)	due au solde migratoire (en taux global)	due au solde naturel (en taux global)	du NB de ménages entre 1990 et 1999 (en taux global)
1. Pôles urbains	35 708 162	61,0	2,6	- 2,3	4,8	9,6
2. Espaces périurbains	12 257 106	20,9	8,3	4,9	2,7	16,1
3. Pôles ruraux	3 034 265	5,2	0,7	1,0	- 0,3	9,3
4. Autres espaces ruraux	7 518 862	12,8	0,6	3,0	- 2,4	8,0
France entière	58 518 395	100,0	3,4	0,1	3,2	10,6

Source : INSEE - RGP 1999 - Atlas de l'ANAH, juin 2004.

Les grandes aires urbaines, en particulier 25 d'entre elles, ont le plus contribué à la croissance démographique du pays entre 1990 et 1999. Paris, Toulouse, Lyon et Montpellier figurent en tête de liste. Les aires du grand Sud-Est et le Val-de-Loire se distinguent aussi par leur vitalité. L'existence de centres universitaires peut aussi contribuer à la forte attractivité de certaines villes avec une conséquence immédiate, la demande de logements pour les étudiants. Chaque rentrée devient de plus en plus problématique en raison de l'augmentation du nombre d'étudiants et de la faible capacité d'accueil des résidences qui leur sont dédiées.

Le cas de Paris est particulier dans la mesure où ce sont les jeunes qui arrivent alors que les plus âgés partent. Malgré un solde positif, la contribution de la capitale à la croissance globale du pays est en diminution.

L'extension des aires urbaines résulte souvent d'un phénomène de péri-urbanisation. Les nouveaux habitants attirés par l'emploi qu'ils ne trouvent pas dans leur commune, s'installent dans une périphérie qui, dès lors, se densifie. L'institut français de l'environnement estime pour sa part que cette extension territoriale due en majeure partie à l'habitation individuelle consomme chaque année 330 km<sup>2</sup> de terrains supplémentaires.

Ces mouvements de population (migrations internes) accélèrent le phénomène d'urbanisation du pays qui dépasse aujourd'hui les 80 %. Près de quatre millions de personnes sont venues, entre 1990 et 1999, s'installer dans les aires urbaines ou ont contribué à l'extension territoriale de ces zones.

Depuis 1999, une personne sur trois a changé de domicile, majoritairement dans le même département. C'est entre 20 et 30 ans que cette mobilité est la plus importante : 75 % des 25-29 ans ont changé de logement en 2004 contre 14 % pour les 60-75 ans. Au-delà de cet âge, on constate une reprise de la mobilité due à l'entrée pour certains en institution. On comptait au 31 décembre 2003, 10 526 établissements d'hébergement pour personnes âgées offrant un accueil total de 670 000 places<sup>10</sup>.

Concernant les 4,5 millions d'immigrés<sup>11</sup>, on constate une évolution des pays émetteurs. C'est ainsi que la part des immigrants venus d'Europe méridionale stagne autour de 1,5 million alors que l'on enregistre une immigration croissante en provenance d'Afrique (42 % dont 500 000 d'Afrique Subsaharienne), et d'Asie (14 %). Celle en provenance de l'Europe de l'Est plus récente, est en forte augmentation.

Deux étrangers sur cinq vivent en Ile-de-France. On constate une présence importante de Portugais en Ile-de-France, de Marocains en Corse, dans le midi et la couronne parisienne, d'Algériens à Paris, Lyon et Marseille et de Turcs en Alsace. Les ressortissants d'Afrique Subsaharienne se concentrent en Seine-Saint-Denis (3,3 % de la population), dans le Val-de-Marne et à Paris. Avec les dispositions relatives au regroupement familial, c'est une population qui se féminise et le nombre de familles nombreuses y est fréquent. Ces ménages comptent un grand nombre de locataires notamment dans le parc social même si l'accès à la propriété se développe (27 % en 1999).

#### B - UNE POPULATION QUI VIT PLUS LONGTEMPS

En 2004, 8,7 % de la population est âgée de 75 ans ou plus, soit près de deux fois plus qu'en 1962 comme le montre le tableau n° 5 ci-après.

Tableau 5 : La proportion des personnes de 75 ans ou plus augmentée

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004
0-19 ans	32,2	32,2	30,7	28,7	26,5	24,6	23,8
20-39 ans	26,6	26,4	27,9	30,3	30,3	28,1	26,8
40-59 ans	23,1	22,6	22,5	22,5	23,3	26,0	27,6
60-74 ans	13,2	13,7	13,3	11,9	12,8	13,6	13,1
75 ans ou plus	4,9	5,1	5,6	6,6	7,1	7,7	8,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Recensement de la population, INSEE Première - Janvier 2005.

Note : Age atteint au cours de l'année - Champ : France métropolitaine.

<sup>10</sup> DREES ; *Etudes et résultats* n° 380 ; Mars 2005.

<sup>11</sup> Michel Gevrey ; *Les défis de l'immigration future* ; rapport du Conseil économique et social, octobre 2003.

Dans l'Outre-mer français, la situation ne se présente pas dans les mêmes termes. On y constate en moyenne une population dans laquelle les moins de 20 ans sont majoritaires même si ces dernières années le retour au pays au moment de la retraite marque une tendance au vieillissement de la population, qui se produit en un temps où la solidarité intergénérationnelle au bénéfice des personnes âgées a tendance à décroître.

Au plan national, cette croissance du nombre de personnes âgées se caractérise par une augmentation du nombre des ménages et une tension sur le nombre de logements. Une fois les enfants partis, le ménage reste généralement dans son appartement et occupe ainsi, surtout après le décès de l'un des conjoint, un espace résidentiel bien plus important que celui des jeunes ménages. Les équipements et aménagements qui lui sont nécessaires ne sont pas toujours présents ou réalisés. La question de l'adaptabilité et l'accessibilité concernerait à des degrés divers 5,8 millions de personnes<sup>12</sup> dont un peu plus d'un million seraient gênées pour accéder à leur lieu d'habitation et, 870 000 pour s'y mouvoir.

Dans ses projections démographiques à horizon 2030-2050, l'INSEE<sup>13</sup> prévoit que le vieillissement de la population devrait se poursuivre et s'accroître dans les zones peu urbanisées, en particulier le Centre, l'Ouest, le Nord-Est et le Massif-Central. Les personnes âgées de plus de 60 ans, aujourd'hui au nombre de douze millions, soit 21 % de la population, atteindraient le chiffre de 21 millions en 2035 (1/3 de la population) et celui de 22,4 millions en 2050, soit 35 % de la population. Cette perspective mérite d'être prise en compte dès à présent dans la construction et l'aménagement des logements.

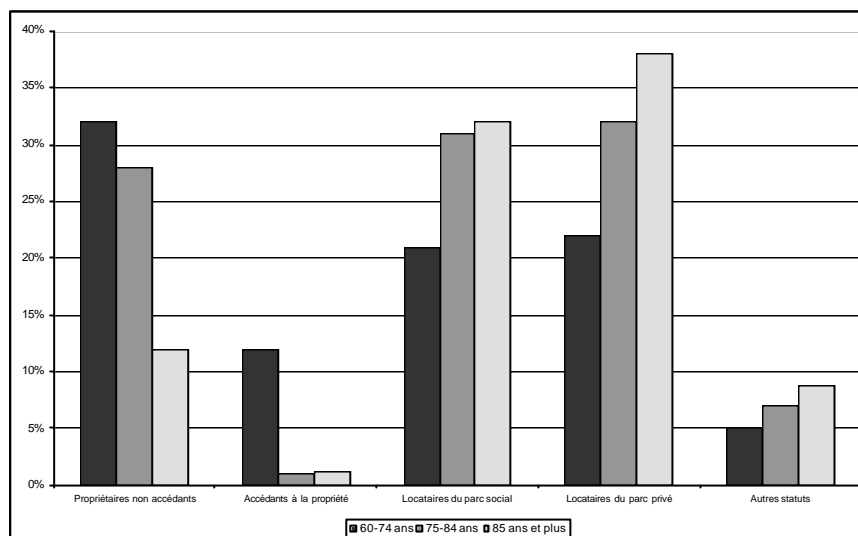
Le graphique n° 5 ci-après montre que l'âge avançant, les seniors adoptent le statut locatif en raison de la proximité des services notamment (étude conduite par J. Le Driant, F. Drosso et Cécile Vignale).

---

<sup>12</sup> Enquête HID de la DREES, études et résultats, avril 2004.

<sup>13</sup> INSEE ; *Résultats sociétés n° 16, juillet 2005, Projections démographiques (horizon 2030-2050)*.

Graphique 5 : Statuts d'occupation des ménages emménagés récemment dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2002



Source : *Le Moniteur* du 28 janvier 2005.

### III - L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIVRE<sup>14</sup>

Avec le vieillissement de la population, c'est l'évolution des modes de vie qui contribue le plus à l'augmentation du nombre des ménages et pèse sur ses besoins en logement : décohabitation, séparations, familles recomposées, flux migratoires...

#### A - UNE DÉCOHABITATION PLUS TARDIVE

La décohabitation s'effectue maintenant un peu plus tardivement pour les jeunes qui poursuivent plus longtemps leurs études, qui éprouvent des difficultés à s'insérer sur le marché du travail ou à trouver l'appartement qui leur convient à un prix accessible. Les jeunes, dont les relations avec leurs parents se sont largement pacifiées, ont acquis au sein du logement familial un espace propre et une autonomie suffisante rendant acceptable voire favorisant une prolongation de la cohabitation. Celle-ci est facilitée par l'augmentation de la surface des logements et l'amélioration de leurs équipements obtenues au cours des deux dernières décennies. Les maisons individuelles, plus spacieuses, permettent d'autant plus ce phénomène que le nombre d'enfants est limité.

<sup>14</sup> Ce chapitre doit beaucoup à l'étude réalisée par trois sociologues (Jean-Claude Briant, Ferial Drosso et Cécile Vignale, pour le salon de l'immobilier en 2005 « *Les Français et leur logement : bouleversement de la démographie et de la famille. Quels choix résidentiels pour demain ?* »).

Le dernier recensement montre que 95 % des 15-19 ans, 58,5 % des 19-24 ans et 22,6 % des 25-29 ans habitaient chez leurs parents.

Cette attitude semble conforter l'idée selon laquelle la notion de famille, loin de se désagréger, renforce les liens de solidarité, les enfants puisant au sein de la cellule familiale les efforts nécessaires pour affronter les difficultés de la vie professionnelle et de la vie de couple. D'ailleurs en cas de chômage, de divorce ou de séparation, le retour au foyer parental n'est pas exclu. Les allers-retours sont fréquents avant la stabilisation de la vie professionnelle ou de couple.

#### B - PLUS DE DIVORCES ET DE SÉPARATIONS

Si la mise en couple se fait aussi moins rapidement, les ruptures se font plus fréquentes. La nuptialité est en baisse et 40 % des enfants naissent aujourd'hui hors mariage. Plus d'un tiers des liens du mariage sont rompus par un divorce (32 250 divorces en 1964 contre 112 631 en 2001). Quant aux séparations, aucun comptage n'est possible alors que leurs conséquences sont identiques sur le besoin de logements. Cette tendance aux ruptures fréquentes risque de se poursuivre si l'on observe les pratiques dans les pays du Nord de l'Europe. En Suède, par exemple, le taux de divorces s'élève à 41 %.

#### C - DE PLUS EN PLUS DE FAMILLES MONOPARENTALES

On compte aujourd'hui 1 912 000 ménages monoparentaux nés de situations différentes : veuvage, divorce, séparation... Ils représentent 8 % de l'ensemble des ménages. 85 % ont des femmes pour chef de famille.

Ces femmes, qui ont un taux d'emploi proche de celui des mères qui vivent en couple, exercent moins fréquemment une activité salariée à temps plein. Les rythmes de travail atypique (8 % travaillent la nuit, 26 % au moins certains soirs, 27 % certains dimanches, 48 % certains samedis) leur occasionnent plus de difficultés pour organiser la garde de leurs enfants que les autres mères. Peu diplômées, elles sont deux fois plus que les autres touchées par le chômage. Elles habitent majoritairement dans du logement locatif social.

La monoparentalité n'est pas une situation pérenne. La moitié des familles monoparentales se sont constituées depuis moins de cinq ans au moment de l'enquête de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES)<sup>15</sup> qui fournit ces indications. Une femme sur trois ou quatre se trouverait dans l'obligation au cours de sa vie d'élever seule son ou ses enfants. Etre parent d'une famille monoparentale ne signifie pas pour autant être seul à assurer l'ensemble des tâches d'éducatrices. L'autre parent peut aussi y contribuer financièrement et recevoir régulièrement ses enfants.

---

<sup>15</sup> Etudes et résultats n° 389 - mars 2005.

Quant au parent non-gardien des enfants à l'issue d'un divorce ou d'une séparation, sa situation est d'autant plus difficile qu'il ne dispose pas le plus souvent d'un logement suffisamment vaste pour pouvoir accueillir ses enfants. Différentes études de l'institut national d'études démographiques révèlent que plus de la moitié des enfants de parents divorcés ou séparés perdent ainsi tout lien avec le parent non-gardien.

Dans le cas où les parents décident d'une garde alternée, la difficulté vient de la nécessité de trouver des logements suffisamment proches et suffisamment vastes pour accueillir chacun son tour les enfants sans nuire à leur fréquentation scolaire.

#### D - LES DIFFICULTÉS DES FAMILLES RECOMPOSÉES

Quant aux familles recomposées, si elles connaissent les mêmes difficultés que celles évoquées précédemment, notamment en termes d'espace, s'en ajoute une nouvelle liée au « quant-à-soi » ou au besoin d'intimité des enfants vis-à-vis du nouveau conjoint s'agissant notamment de l'usage de la salle de bains.

#### E - LES PERSONNES SEULES EN FORTE CROISSANCE

Les ménages composés d'une personne seule ont augmenté de 158 % entre 1962 et 1999 pendant que l'ensemble des ménages s'accroissait de 63 %. L'INSEE prévoit une poursuite de ce phénomène. La proportion des personnes seules augmente avec la taille de la commune de résidence, Paris intra-muros comptant 53 % de ménages d'une seule personne<sup>16</sup>.

Les personnes seules sont issues de différents statuts, célibataires, personnes divorcées ou séparées après une période de vie commune, veufs et veuves. Leur âge est donc très échelonné.

Les femmes sont majoritaires pour deux raisons principales, d'une part elles se remettent moins facilement que les hommes en couple après un divorce ou une séparation et d'autre part, elles vivent plus longtemps.

Enfin, vivre seul ne signifie pas être isolé. Nombre de ces personnes vivent une relation de couple mais ne partagent pas le même logement. C'est ce que les anglo-saxons désignent par *Living apart together*. Cette nouvelle tendance complexifie encore si nécessaire l'évaluation des besoins en logements.

\*

\*                      \*

---

<sup>16</sup> Un tiers des logements y sont occupés par une personne seule.

Toutes ces évolutions sociodémographiques interfèrent sur les choix et les changements des trajectoires résidentielles. Fondées sur la formation du couple et sa stabilité, elles débouchaient sur des parcours qui le plus souvent se terminaient par l'accession à la propriété.

Dans un monde où tout bouge, très vite, les ménages développent de nouvelles stratégies résidentielles. L'environnement économique les y incite : l'instabilité dans l'emploi, la montée du chômage, l'activité des femmes qui détermine le plus souvent la localisation de l'habitation... Le choix est par ailleurs souvent dominé par la qualité des établissements scolaires. La volonté de réussite pour les enfants conduit à un certain « gentrisme »<sup>17</sup>.

L'arbitrage dans le choix résidentiel s'effectue donc entre nombre de paramètres dont le poids respectif évolue en fonction de l'âge, de la situation familiale, du milieu socioprofessionnel et du niveau de revenus et de sa pérennité. La maison individuelle en périphérie correspond au couple stable avec enfants, aux revenus assurés, mais rend tributaire de l'automobile. Elle se révèle inadaptée au ménage vieillissant et peu mobile qui dépend de services adaptés qu'il trouvera dans les centres-villes ou les centres-bourgs des petites, moyennes ou grandes villes. La personne isolée nécessite aussi les mêmes services.

#### IV - LES NOUVEAUX MODES D'HABITER

En dépit de l'évolution des modes de vie, même si les modes d'habiter se modifient, la distribution intérieure des logements reste très stéréotypée et standardisée.

La répartition jour/nuit, très française et très appréciée par les maîtres d'ouvrage qui y voient l'avantage du plus grand dénominateur commun d'usages ne répond plus aux nouveaux modes d'habiter. Il en est de même pour la grande salle à manger considérée comme pôle de convivialité privilégié de la famille ou le couloir central distribuant les différentes pièces.

Le standard que l'architecte Bernard Huet appelait le « type collectif contemporain » commence à être remis en question au profit d'un plan offrant de plus grandes surfaces aux chambres devenues des lieux de vie et aux cuisines, au détriment des couloirs et du séjour. Le manque d'espace est le reproche le plus fréquemment formulé à l'encontre de l'habitat. *« On est passé d'un logement dortoir dans les années soixante à un logement de plus en plus confortable et maintenant à un logement plurifonctionnel, dédiant l'espace à une ou plusieurs fonctions »*<sup>18</sup>.

Avec l'allongement de la durée de vie, une nouvelle adaptation de l'habitation se dessine.

---

<sup>17</sup> Gentrisme : recherche d'un environnement social auquel on appartient voire d'un environnement supérieur.

<sup>18</sup> Hugues de Jouvenel ; *Dans la revue « constructif »* ; Janvier 2002.

## A - DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE AU SEIN DU LOGEMENT

En dépit de l'augmentation de la superficie des logements, une demande d'espace supplémentaire continue d'être exprimée. Depuis une vingtaine d'années, la surface moyenne par personne est passée de 31 m<sup>2</sup> à 37 m<sup>2</sup>. Elle était en 2002, date de la dernière enquête Logement de l'INSEE, de 31 m<sup>2</sup> par personne en habitat collectif et de 41 m<sup>2</sup> par personne en individuel. Soulignons que si une demande de plus d'espace subsiste c'est notamment parce que ces données moyennes nivellent les disparités. Si une partie relativement importante des logements occupés par des ménages âgés sont devenus sous-occupés après le départ des enfants, les jeunes ménages avec des enfants, eux, ne disposent pas d'assez de place dans leur habitation.

L'accroissement du nombre et du volume des équipements et objets domestiques (équipement du foyer et équipement de la personne) même si beaucoup d'entre eux sont individuellement moins volumineux aujourd'hui qu'hier, nécessite des espaces de rangement. Les études font apparaître que l'augmentation régulière de la taille des logements demeure sans proportion avec celle du nombre d'objets entrant au domicile. Les entreprises de déménagement ont observé que le volume du contenu d'un déménagement a augmenté de 25 % en vingt ans.

**1. La chambre, un espace polyvalent**

Les enfants y compris les plus jeunes ont besoin de plus d'espace dans leur chambre pour y installer chaîne Hi-Fi, téléviseur, ordinateur. Ils souhaitent disposer de rangements suffisants pour leurs affaires personnelles de plus en plus volumineuses (livres pour leurs études et leurs loisirs, vêtements, chaussures) et parfois un coin toilette avec même lavabo... La chambre n'est plus seulement une « chambre à coucher », elle est devenue un lieu de travail, de détente, de convivialité pour accueillir les amis. On va volontiers dormir chez les amis et il n'est pas rare que le « petit ami » ou la « petite amie » ne viennent aussi s'installer en attendant la fin des études et le premier emploi. C'est aussi un lieu d'intimité.

De leur côté, les parents se sont aussi dotés d'équipements informatiques utilisés à des fins professionnelles (télétravail : 15 % des actifs consacrent 50 % de leur temps de travail à leur domicile) ou réservés à des usages personnels. En 2004, 60 % des foyers étaient équipés d'au moins un ordinateur.

Ces matériels sont souvent installés dans leur propre chambre lorsqu'ils ne disposent pas de bureau, à moins qu'ils ne trouvent leur place dans un coin du séjour. Cette pièce reste le lieu privilégié pour le téléviseur dont on continue à regarder en famille certaines émissions même s'il ne s'agit plus de l'appareil unique dans la maison. On en trouve aussi de plus en plus fréquemment dans les chambres des enfants et des parents, chacun pouvant visionner ainsi l'émission de son choix.

## 2. Une cuisine carrefour de vie familiale

On observe une préférence marquée pour une cuisine plus spacieuse, devenue un véritable lieu de convivialité où 80 % des Français prennent leurs repas. Les heures de repas ne sont plus les moments où toute la famille se retrouve autour de la table du séjour pour déguster le plat mijoté, de moins en moins souvent, par la mère de famille.

Il n'est pas rare que les autres membres de la famille viennent préparer à des moments différents leur propre repas. Souvent, ils puisent dans le congélateur le plat cuisiné de leur choix pour le passer au micro-onde, avant de s'installer, toujours dans la cuisine, pour le consommer devant le téléviseur.

Une autre tendance mérite aussi d'être signalée. C'est l'augmentation du temps consacré aux repas et le goût pour les cuisines-séjours, qui deviennent ici des pièces à vivre. Celui qui prépare le repas n'est plus coupé des autres éléments de la famille ni même des amis et invités. Cette pratique amoindrirait la notion de représentation qui présidait à toute réception.

## 3. La salle de bain devient une salle de sport

Les soins corporels occupent de plus en plus de temps dans la vie des Français. L'hygiène ne se limite pas à la douche qui aurait tendance à détrôner la baignoire en prenant une dimension plus importante et offrant une fonction de balnéothérapie.

De nouveaux rangements pour le linge et les produits de toilette font leur apparition dans cette pièce que l'on souhaite plus claire, avec des fenêtres ouvrant sur l'extérieur et qui abrite aussi appareils de musculation et pèse-personne.

## 4. Une question mal ou non résolue : le circuit du linge

Le linge, et il représente un volume de plus en plus important, reste le casse-tête permanent des habitants. Au manque de placards pour le ranger quand il est propre précèdent toutes les étapes d'un circuit toujours problématique. Où installer le lave-linge ? Où faire sécher sa lessive ? Cuisine ou salle de bains ? Où installer puis ranger la table à repasser ? Chacun trouve sa solution, rarement satisfaisante, souvent source de conflits. L'absence de buanderie ou de lingerie, même dans un pavillon révèle le manque de réflexion sur cette question qui pourtant perturbe la vie de la plupart de nos concitoyens.

Le sociologue Jean-Claude Kaufman<sup>19</sup>, dans sa contribution à l'ouvrage *Habitat(s)* estime que la famille devrait disposer dans l'appartement d'un local de deux ou trois mètres carrés destiné à accueillir le lave-linge et un séchoir.

---

<sup>19</sup> François Bellanger ; « *Habitat(s) - Question et hypothèses sur l'évolution de l'habitat* », Editions de l'Aube, 2000.

### 5. Le garage, un espace à tout faire

Pour en venir au bricolage, il faut signaler surtout dans l'habitat individuel, la transformation fréquente du garage en véritable atelier pour travaux de toutes sortes, en particulier en relation avec des aménagements de la maison. Il n'est pas rare qu'à terme par le biais d'une surélévation ou d'un autre type d'extension, ce local ne soit affecté à d'autres usages, buanderie, dressing, voire véritable pièce à vivre. Le bureau ou la chambre d'amis (les Français seraient les champions pour l'achat de canapés-lits) qui font si souvent défaut peuvent aussi trouver ici leur place.

\*

\*      \*

C'est la liberté des individus dans la maison qui prime comme le constate Guillaume Erner, sociologue, maître de conférences à Columbia. Il souligne notamment l'apparition de nouvelles formes d'habiter liées aux familles recomposées qui se trouvent confrontées à certains moments avec le regroupement des enfants issus d'union précédente ou du nouveau couple avec un nombre important d'enfants à loger. De nouvelles distributions des espaces peuvent alors se créer, l'espace des enfants et celui du nouveau couple, chacune des deux entités recherchant autonomie et intimité avec dans le meilleur des cas une salle de bains privative pour chacune.

#### B - L'EXTENSION DU TEMPS LIBRE

La mise en place de la semaine de 35 heures concerne environ la moitié de la population en activité. Les ouvriers et les catégories qui leur sont proches en ont le plus bénéficié, en revanche les cadres disposent de jours de repos compensatoires qu'ils regroupent pour profiter de leur temps libre à la maison ou partir plus souvent en vacances pour de courts séjours. Avec la flexibilité des horaires de travail ainsi induite le temps passé au domicile s'est allongé. Ce temps libre est consacré en fonction des goûts et des talents de chacun à des activités diverses comme l'indique le tableau ci-après.

On observe que toutefois les femmes qui ont une activité professionnelle consacrent une partie de ce temps libéré à des tâches domestiques.

Tableau 6 : Evolution des temps moyens d'une journée moyenne  
entre 1986 et 1999

(en heures et minutes par jour)

	Homme				Femme				Total		Ensemble	
	Actif occupé		Inactif		Active occupée		Inactive		Actifs occupés			
	1986	1999	1986	1999	1986	1999	1986	1999	1986	1999	1986	1999
Temps physiologique dont	11h22	11h22	12h51	12h39	11h32	11h35	12h42	12h37	11h26	11h28	12h06	12h04
Sommeil	8h31	8h23	9h53	9h34	8h46	8h37	9h47	9h32	8h37	8h29	9h13	9h03
Toilette, soins	46	42	48	46	53	49	56	53	49	45	51	48
Repas dont	2h05	2h16	2h09	2h18	1h54	2h09	1h59	2h12	2h00	2h13	2h02	2h14
Repas avec amis, parents, etc.	25	43	20	34	24	38	22	33	25	41	23	37
Temps prof. et de formation (1) dont	6h33	6h22	1h54	1h32	5h15	5h01	59	59	6h00	5h46	3h39	3h23
Travail professionnel	5h53	5h42	23	13	4h43	4h28	10	5	5h23	5h09	2h48	2h32
Trajets domicile-travail	35	37	11	9	28	30	6	5	32	34	20	20
Etudes	1	1	1h16	1h07	1	0	42	47	1	1	28	29
Temps domestique dont	1h51	1h59	2h45	2h55	3h49	3h48	5h16	4h47	2h41	2h48	3h30	3h26
Ménage, cuisine, linge, courses, etc.	1h00	1h04	1h33	1h35	3h13	3h06	4h26	3h59	1h56	1h58	2h38	2h30
Soins aux enfants et adultes	9	11	5	6	24	27	32	26	16	18	19	18
Bricolage	25	30	30	36	3	4	2	5	16	18	14	18
Jardinage, soins aux animaux	18	14	38	38	9	11	17	18	14	13	19	20
Temps de loisirs dont	2h46	2h57	4h38	5h06	2h00	2h19	3h15	3h57	2h27	2h40	3h07	3h35
Télévision	1h35	1h47	2h22	2h44	1h09	1h24	1h59	2h28	1h24	1h37	1h46	2h07
Lecture	21	16	42	36	19	17	29	30	20	17	27	25
Promenade	11	15	26	32	10	14	16	22	10	14	15	20
Jeux	10	12	18	30	7	6	10	15	8	9	10	16
Sport	10	10	16	15	5	5	4	5	7	8	8	9
Temps de sociabilité (hors repas) dont	51	47	1h04	1h10	48	43	1h09	1h04	49	45	58	56
Conversations, téléphone, courrier	26	13	34	20	26	16	33	22	26	15	31	18
Visites, réceptions	16	26	21	36	17	22	27	33	16	24	20	29
Temps libre (loisirs et sociabilité)	3h36	3h44	5h38	6h15	2h48	3h02	4h24	5h01	3h16	3h25	4h05	4h31
Transports (hors trajets domicile-travail)	39	33	49	38	36	34	38	35	40	34	39	35
Total	24h	24h	24h	24h	24h	24h	24h	24h	24h	24h	24h	24h

Source : Enquêtes Emploi du temps 1986 et 1998-1999, INSEE.

Champ : personnes de 15 ans et plus de France métropolitaine

<sup>1</sup> La prise en compte des samedis et dimanches pour le calcul de ces moyennes rend surprenant les temps quotidiens de travail ou d'études ; multipliés par 7, ils sont plus conformes au sens commun.

Le bricolage, le jardinage et le temps de convivialité avec les amis et les parents semblent, aussi, le plus bénéficiaire de ce temps libre.

## C - L'OUVERTURE SUR LA NATURE

Pour ceux qui n'ont pas « la chance » de vivre à la campagne ou en maison individuelle avec jardin, le besoin de nature se traduit en appartement par une demande d'espace végétalisé, ouvert sur l'environnement extérieur. Il s'agit plus que d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia, d'espaces où l'on peut se détendre, prendre ses repas, recevoir ses amis. Ces espaces privatifs offrent à la fois lumière et sont des prolongements de l'appartement sur l'extérieur. Véritables jardins fantasmés, ou ils font l'objet de toutes les attentions des promoteurs... et de leurs habitants : plantes exotiques et végétaux de grandes tailles, mobilier adapté... Il n'est pas rare de trouver ce même mobilier de jardin à l'intérieur de certains appartements ! Le jardinage devient une activité importante dans les loisirs des Français, y compris les urbains qui soignent leurs balcons et terrasses. Le marché du jardinage est d'ailleurs en pleine expansion.

#### D - L'ALLONGEMENT DE LA DURÉE DE LA VIE

Les modes d'habiter évoluent avec l'âge des résidents. La configuration des logements, voire même le type de logement recherché doivent y répondre.

En 2000, notre pays comptait plus de douze millions de personnes de plus de 60 ans, ces derniers seront 17 millions en 2020 et 24 en 2050, soit environ le tiers de la population, alors que les moins de 20 ans seront deux fois moins nombreux. Aujourd'hui 90 % des personnes âgées de plus de 80 ans vivent à domicile.

Compte tenu de ces éléments et du mouvement déjà engagé on peut d'ores et déjà affirmer que ce vieillissement se caractérisera par :

- une concentration plus importante de personnes âgées dans les villes que dans les zones rurales ;
- l'émergence de besoins spécifiques de services ;
- une accentuation de la ségrégation générationnelle et spatiale ;
- mais surtout une demande accrue de logements adaptés.

Sachant qu'à partir de 40 ans s'amorce une baisse du nombre de personnes par ménage, on peut aussi pronostiquer une augmentation de la demande de logements plus forte que celle de la démographie : entre 1975 et 1999 le nombre de ménages s'est accru trois fois plus vite que la population, 1,2 % l'an contre 0,4 %. Alors que les jeunes ménages partent de plus en plus loin des centres-villes pour réaliser leur rêve d'accession à la propriété, les plus âgés quittent ces périphéries pour les centres urbains, souvent en appartement locatif, plus adapté à leurs ressources, plus près des services (commerces, poste, hôpitaux...) et mieux desservis par les transports en commun.

Plus souvent propriétaires de leur logement que les plus jeunes, les plus de 65 ans dont les revenus peuvent le leur permettre, réalisent quand cela est possible des travaux d'aménagement de leur habitation : élargissement des portes, remplacement de la baignoire par une douche avec siphon encastré dans le sol, volets roulants automatisés...

L'ultime étape après le repli vers le centre-ville et ses services, reste l'entrée dans une résidence spécialisée. Celle-ci est repoussée le plus tard possible, voire jamais, à condition de disposer d'un logement et un environnement appropriés.

De leur côté, les gestionnaires de logements HLM qui n'abritent pour le moment que 19 % de personnes âgées de plus de 65 ans (40,7 % entre 40 et 65 ans) ont engagé une réflexion et multiplient les initiatives pour adapter le parc existant ou proposer des logements adaptés à la situation des personnes vieillissantes en fonction de leur niveau de dépendance. L'Union sociale pour l'habitat indique une disparité dans la concentration de personnes âgées dans son parc. Elle est plus forte dans l'Est du pays, moindre en région parisienne ou dans les zones urbaines sensibles. Elle est plus dense dans certains immeubles, les locataires occupant depuis longtemps ces mêmes appartements dans lesquels ils ont élevé leurs enfants partis déjà depuis de nombreuses années. C'est ce qui fait que certains se trouvent à occuper aujourd'hui des appartements anciens, surdimensionnés par rapport à la taille de leur ménage mais aussi souvent situés dans ou à proximité des centres-villes. Une réflexion sur le droit au maintien dans les lieux pourrait être engagée.

Le maintien à domicile répond au souhait majoritaire des Français. De nombreux équipements leur sont maintenant proposés pour faciliter la vie dans leur habitat.

A Longwy (Batigères Nord-Est), les locataires âgés ont ainsi été invités, à imaginer leur futur logement, une maisonnette banalisée qui ne laisse pas apparaître de l'extérieur sa spécificité. A l'intérieur, la dimension des portes et la configuration des espaces permettent partout la circulation d'un fauteuil roulant, le chauffage se fait par le sol, les interrupteurs et prises électriques sont dotées de témoins lumineux dans toutes les pièces, dans la salle de douche, le siphon au sol et l'absence de différence de niveau facilitent la vie des personnes souffrant de handicap moteur.

A Mérignac, le logement des seniors est inséré au cœur d'une résidence permettant ainsi le brassage des âges et à Mulhouse trois générations d'une même famille peuvent habiter sur le même palier d'un immeuble (les parents et les enfants dans un logement de 111 m<sup>2</sup>, les grands-parents dans un deux pièces contigu de 52 m<sup>2</sup>).

Les exemples sont nombreux mais comme pour le handicap, les réponses doivent être adaptées à chaque cas.

E - LA DOUBLE RÉSIDENCE , LES RÉSIDENCES HÔTELIÈRES, LA COLOCATION

Les contraintes de la vie professionnelle ou estudiantine peuvent conduire à adopter des modes d'habiter différents, souvent provisoires. Il s'agit de la double résidence consécutive à une mobilité professionnelle ou en raison du lieu de travail différent pour chacun des deux conjoints. Les résidences hôtelières peuvent aussi offrir une solution dans ce cas.

De plus en plus d'étudiants, de jeunes déjà engagés dans la vie active ou de travailleurs saisonniers optent pour la formule de la colocation qui peut s'avérer moins onéreuse que la location simple.

\*

\*            \*

Tous ces nouveaux modes d'habiter ne doivent pas faire oublier que pour nombre de nos concitoyens se loger reste encore problématique. Le coût des loyers et de l'accès dans les villes conduit les jeunes ménages avec enfants à s'éloigner des centres leur occasionnant ainsi nombre de difficultés s'agissant aussi bien des horaires de fonctionnement des crèches que des écoles ou autres services.

## CHAPITRE II

### LES APPRÉCIATIONS ET LES ATTENTES DES MÉNAGES

Le rapport des Français au logement est complexe. Comment en serait-il autrement alors que se conjuguent une multitude de facteurs d'ordre matériel et symbolique qui font de ce bien particulier le siège d'aspirations diverses et quelquefois contradictoire. Facteur clé de l'intégration sociale avec l'emploi, comme cela a été à juste titre maintes fois rappelé, le logement n'est pas seulement le lieu où les ménages<sup>20</sup> passent le plus de temps et pour lequel ils consentent leurs plus fortes dépenses (premier poste de dépenses des ménages représentant 24 % de leur consommation<sup>21</sup>). Il est aussi un marqueur social et, à ce titre, contribue à la construction de l'image, du statut, de l'identification sociale de ses habitants. La personne qui en est privée, on pourrait dire amputée, se trouve ainsi marginalisée. Notons toutefois que certaines évolutions marginales se produisent. Ainsi une enquête réalisée en 2001 par le groupe CSA-TMO indique que la maison n'est plus considérée uniquement comme un signe de réussite sociale mais comme un lieu au service du confort et du bien-être de ses occupants où chacun doit pouvoir vivre comme il l'entend et à son rythme.

Des études récentes<sup>22</sup> font apparaître un renforcement de l'attachement au logement, perçu comme lieu positif et rassurant, en contrepoint d'un monde en pleine mutation qui se caractérise par une augmentation de la précarité familiale et professionnelle. La notion d'ancrage résidentiel complète cet attachement au domicile par l'appartenance à un réseau familial, professionnel ou amical, et l'enracinement dans un territoire local. Autant de paramètres qui confèrent au logement une image de stabilité sinon de pérennité, conception en décalage avec certaines valeurs de la modernité telles que le changement ou la mobilité. Inertie à combattre ou à faire évoluer ? Toujours est-il que ce bien patrimonial - pour autant que l'on soit propriétaire - qu'est le foyer n'est pas le lieu d'aspirations révolutionnaires ni celui où s'exprime l'imagination la plus débridée. L'uniformité n'est cependant pas la règle et, en dépit de convergences, les attentes diffèrent en fonction des conditions objectives de vie des ménages. Ces aspirations concernent aussi bien le lieu de résidence que la nature et les caractéristiques de l'habitation.

---

<sup>20</sup> Rappelons qu'il peut s'agir de personnes seules comme de familles nombreuses.

<sup>21</sup> INSEE Première, février 2002.

<sup>22</sup> Danielle Rapoport, sociologue de la consommation, in François Bellanger ; « *Habitat(s), Questions et hypothèse sur l'évolution de l'habitat* », Editions de l'Aube, 2000.

Avant même d'examiner l'appréciation que les Français portent sur leur logement et leur cadre de vie puis leurs aspirations en la matière, il convient d'évoquer la place qu'il occupe dans leurs préoccupations. Les développements qui suivent s'appuient évidemment sur des enquêtes et des sondages, dont les limites sont bien connues. Etant par nature déclaratifs, ils révèlent une subjectivité qui en outre peut inciter à se valoriser au travers des réponses que l'on donne. Les personnes interrogées peuvent aussi céder au politiquement correct et livrer des réponses convenues qui ne correspondent pas à leur ressenti profond. Enfin, des biais méthodologiques (taille de l'échantillon, formulation des questions, dont on peut penser qu'elles dépendent parfois du commanditaire, mode d'administration du questionnaire...) peuvent influencer sur les résultats. Les sondages doivent-ils donc être par définition révoqués en doute au regard de leur incapacité à rendre compte de la réalité ? Assurément pas, dès lors qu'on évite de les ériger en vérités révélées et qu'on en relativise la portée. S'agissant ici d'aspirations, la subjectivité cesse d'être un écueil et les résultats, sauf à les fausser volontairement pour satisfaire le client, attitude qui serait commercialement suicidaire, éclairent sur un ensemble de malaises et de désirs qu'il serait imprudent de négliger. Il semble notamment difficile de contester le caractère significatif de certains pourcentages qui atteignent des niveaux très élevés. Enfin, les attentes portent sur le futur et ne sauraient être niées au nom du présent ou du passé. Elles présentent l'intérêt de mettre en évidence de possibles infléchissements ou renversements de tendance, impossibles à percevoir en se focalisant sur la réalité du jour.

D'après la Sofres<sup>23</sup>, le logement et l'urbanisme apparaissent comme une question essentielle, objet d'attentes fortes dans un contexte difficile pour trouver un logement. Selon l'institut de sondage, « *elle apparaît d'ores et déjà comme un enjeu majeur des prochaines consultations électorales de 2007 et 2008.* » Ce sentiment, il est vrai, tient essentiellement à ce que les difficultés à trouver un logement est perçu par la quasi-unanimité des Français (87 %). Plus encore que l'insuffisance du parc (34 %) ou la faiblesse de construction de logements nouveaux (23 %), c'est la cherté des logements (85 %) qui explique en premier lieu les difficultés actuelles. Aussi sont-ils 56 % à estimer que le logement et l'urbanisme doivent être une priorité très ou assez importante de l'action gouvernementale, les mesures prises depuis trois ans étant jugées plutôt ou totalement inefficaces (71 %).

Certes, lorsqu'on demande aux personnes interrogées, parmi dix-huit thèmes, ceux qu'elles souhaitent voir aborder dans la perspective des élections présidentielles et législatives de 2007, le logement et l'urbanisme n'arrivent qu'en septième position derrière l'emploi (65 %), les retraites (40 %), la santé publique et l'assurance maladie (39 %) le pouvoir d'achat (37 %), l'Education

---

<sup>23</sup> Enquête réalisée par la Sofres pour Nexity auprès d'un échantillon national de 1 000 personnes représentatif de l'ensemble de la population âgée de 18 ans et plus (méthodes des quotas) interrogé les 23 et 24 février 2005.

nationale (36 %) et les impôts (26 %). Mais, avec 24 %, ils font jeu égal avec la justice et devancent d'autres préoccupations telles que la politique sociale (23 %), la sécurité des biens et des personnes (22 %), l'immigration (18 %) ou encore la recherche (13 %) et la sécurité routière (8 %).

Dans la perspective des futures élections municipales, le logement et l'urbanisme se placent même au cinquième rang des préoccupations avec 28 % des citations, presque autant que la sécurité des habitants (29 %). Notons à cet égard que les maires interrogés à l'occasion de cette étude imaginent, eux, que la sécurité des habitants constitue le critère principal à partir duquel leur action municipale est évaluée (61 %).

En revanche, ce n'est pas le moindre des paradoxes de constater que le logement n'est pas spontanément cité parmi les éléments de définition qu'ils donnent de la qualité de vie<sup>24</sup>. Les réponses tournent autour de l'argent (45 %), l'emploi (16 %), la santé (13 %), des « valeurs humanistes » (bonheur pour tous, égalité, liberté...) et de la tranquillité (11 %), de l'environnement et de la famille (9 %), et du temps libre (8 %).

Cette vision surprenante doit cependant être immédiatement tempérée, car lorsqu'on soumet aux personnes interrogées une liste de trois éléments à améliorer pour disposer d'une meilleure qualité de vie, le logement réapparaît en bonne place au travers de deux de ses dimensions, son coût et ses qualités, sa valeur patrimoniale passant au second plan, ainsi que le montre le tableau suivant :

Tableau 7 : Les vecteurs d'amélioration

<b>Question</b> : Dans cette liste, quels sont les trois éléments à améliorer en priorité, pour vous offrir une meilleure qualité de vie ? <sup>1</sup>		
	<b>%</b>	<b>Rang</b>
L'environnement, le quartier	43	1
Le coût du logement (loyer, prix d'achat)	35	2
La proximité de commerces	26	3
Le dynamisme de la région	26	3
Les moyens de transport pour les trajets quotidiens	24	5
Le logement (taille, confort, disposition)	23	6
La proximité de votre lieu de travail ou celui de votre conjoint	16	7
La proximité de votre famille/de vos amis	16	7
La proximité d'écoles	14	9
Les moyens de transports nationaux pour de grands trajets	8	10
La valeur patrimoniale potentielle de votre logement	5	11
Sans opinion		6

Source : Sofres pour l'association Habitat et Humanisme et La Croix, 2005.

<sup>1</sup> Le total des pourcentages est supérieur à 100, les personnes interrogées ayant pu donner trois réponses.

<sup>24</sup> Enquête réalisée par la Sofres pour *Le Monde* les 27 et 28 août 2003 auprès d'un échantillon représentatif de la population âgée de 18 ans et plus (méthodes des quotas).

Les réponses apportées témoignent à l'évidence que la qualité de vie apportée par le logement tient pour beaucoup à sa localisation et à son environnement immédiat. Elles révèlent aussi que le logement est apprécié au travers de la charge financière qu'il représente.

## **I - LE LIEU DE RÉSIDENCE, FACTEUR DE BIEN-ÊTRE**

On peut souhaiter vivre dans une grande agglomération, dans une ville moyenne ou à la campagne. Ce choix n'est cependant qu'un des arbitrages opérés par les ménages dans leur recherche de logement. Dans chacun des deux premiers cas, en effet, le lieu d'habitation peut être jugé attractif ou non selon la qualité du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **A - LA LOCALISATION DU LOGEMENT : UNE PRIORITÉ**

La France, on le sait, est aujourd'hui urbanisée à plus de 80 %. Toutefois on peut penser qu'en la matière, nécessité a fait loi au cours des dernières décennies. Les lieux de vie de nos concitoyens ne relèvent pas toujours d'un choix de leur part.

#### **1. Le rejet de la concentration urbaine<sup>25</sup>**

Vivre en ville ou en banlieue est souvent perçu comme une obligation au regard du marché de l'emploi, en particulier pour les jeunes à la recherche d'un travail. Les avantages de la vie urbaine (proximité des commerces, des services, des lieux de distraction...) contre-balaçent en partie les nuisances dont déclarent souffrir les citadins : le bruit, le manque de sécurité et la pollution. Une enquête de l'INSEE sur la qualité de vie dans les agglomérations d'au moins 50 600 habitants<sup>26</sup> souligne la disparité des situations ressenties par les habitants, suivant qu'ils demeurent dans un quartier pavillonnaire ou une Zone urbaine sensible (ZUS)... 42 % des ménages apparaissent peu ou pas confrontés aux nuisances ou à un logement en mauvais état, 29 % subissent des nuisances moyenne et 20 % des nuisances fréquentes. La dernière catégorie recensée par l'INSEE (9 % de l'échantillon) se trouve exposée à des nuisances qui se cumulent et habite des logements de mauvaise qualité (humides, mal chauffés, dégradés). L'INSEE relève par ailleurs que plus l'agglomération est peuplée, plus les conditions de vie y sont dégradées et que, quelle que soit la taille de l'agglomération, les ménages des quartiers modestes subissent plus que les autres les inconvénients d'un environnement et/ou d'un logement dégradés.

---

<sup>25</sup> Les grandes agglomérations (100 000 habitants et plus) n'ont gagné qu'environ 83 000 personnes entre les recensements de 1982 et 1999. Elles sont le lieu de résidence de 15,1 % de la population contre 16,1 % en 1982.

<sup>26</sup> INSEE Première n°868, octobre 2002, « *Mesurer la qualité de vie dans les grandes agglomérations* ».

Dans l'étude *Sofres-Le Moniteur* déjà citée, une série d'interrogations a porté sur le lieu d'habitation. Le résultat est sans appel : à l'horizon 2010, 47 % des répondants déclarent qu'ils préféreraient vivre la campagne et 34 % dans une ville moyenne ! Ils ne sont que 8 % à souhaiter habiter une grande ville et 10 % à habiter Paris, la banlieue parisienne ou celle d'une autre grande ville<sup>27</sup>.

Ce rejet de la concentration urbaine se retrouve dans l'appréciation négative des centres-villes : 26 % des personnes interrogées aimeraient assez ou beaucoup y demeurer, 73 %, peu ou pas du tout ! Le taux particulièrement faible de non-réponse à cette question (1 %) montre l'importance attachée par tout un chacun à son lieu de vie.

Approfondissant le questionnement, les enquêteurs ont cherché à savoir ce qui motiverait principalement les ménages dans le choix de telle ou telle région d'habitation. Les limites de l'urbanisation se révèlent à nouveau de façon exemplaire dans le tableau ci-après :

Tableau 8 : Les éléments déterminants dans le choix de la région d'habitation

<b>Question</b> : Toujours à l'horizon 2010, quels sont les éléments qui seraient déterminants dans le choix de votre région d'habitation ? <sup>1</sup>		
	<b>%</b>	<b>Rang</b>
La proximité de la nature (mer, montagne, campagne)	53	1
Le climat	45	2
La proximité de ma famille	37	3
Le marché du travail	33	4
Mes racines familiales	23	5
La qualité de desserte de la région	22	6
Le dynamisme culturel et sportif	19	7
La vie éducative/universitaire	18	8
Les infrastructures permettant un accès facile à l'international (aéroport, TGV)	8	9
La valorisation de mon patrimoine	6	10
Autres réponses		1
Sans opinion		3

Source : Sofres pour l'association Habitat et Humanisme et La Croix, 2005.

<sup>1</sup> Le total des % est supérieur à 100, les personnes interrogées ayant pu donner plusieurs réponses.

L'importance accordée à l'environnement recouvre des attentes prioritaires qui correspondent logiquement aux souffrances ou nuisances éprouvées dans les logements des zones urbaines. C'est ainsi que l'absence de bruit est citée comme aspect prioritaire dans le choix éventuel de leur commune d'habitation par 46 % des personnes interrogées. La qualité de l'air serait prioritaire pour 33 % de l'échantillon, la qualité de l'eau et le recyclage des déchets respectivement pour 10 % et 9 %.

<sup>27</sup> Ces résultats recourent ceux d'une enquête réalisée par le CREDOC en 2001 sur les conditions de vie et les aspirations des Français, à l'occasion de laquelle plus d'un quart des urbains (27 %) ont déclaré leur intention d'aller résider dans une petite commune dans les prochaines années, ce souhait étant plus particulièrement exprimé par les ménages jeunes aux revenus moyens et ayant des enfants.

Comme nous le verrons, cette hiérarchie se retrouve dans les préoccupations et les souhaits exprimés sur la « cellule logement ».

Interrogés par l'institut Ipsos en 2000<sup>28</sup> sur les éléments ayant le plus compté dans le choix de leur lieu d'habitation, les Français avançaient deux raisons principales : la qualité de l'environnement et du cadre de vie (35 %) et la proximité par rapport à leur lieu travail (33 %). Ce second facteur est surtout cité par les personnes vivant en agglomération et exerçant une activité professionnelle. Parmi les autres raisons évoquées, on retrouve la proximité de sa famille (21 %), les équipements scolaires et universitaires (18 %) ou encore les commerces et les équipements culturels (14 %).

Étonnamment, la recherche d'un certain type de logement et les contraintes financières ne sont citées que par une part marginale de la population, respectivement 11 % et 10 %. Les analystes d'Ipsos estiment que *« cette dernière réponse est sans doute sous-estimée par la difficulté d'avouer que l'on est contraint de ses finances personnelles... Les contraintes financières, si elles restent bien évidemment indissociables du choix de son logement, ne constituent qu'un postulat de départ : on choisit d'abord sa zone d'habitation selon ses priorités ou ses souhaits, pour ensuite y chercher un logement en fonction de ses moyens financiers. »* Au total, 75 % des personnes interrogées considèrent en toute cohérence qu'elles ont choisi l'endroit où elles habitent malgré les contraintes professionnelles ou financières. Ce sentiment, qui mériterait certainement d'être nuancé tant lesdites contraintes pèsent lourdement sur l'habitat, est moins prononcé chez les plus jeunes et les personnes éloignées de la ville, centre de l'agglomération où elles résident.

## 2. Des villes moyennes plébiscitées<sup>29</sup>

Si les grandes agglomérations ont perdu leur attrait pour une majorité de Français, les villes moyennes sont plébiscitées par leurs habitants, qui en vantent la très grande qualité de vie, ainsi qu'en témoigne une étude réalisée cette année par la Sofres pour le compte de la Fédération des villes moyennes<sup>30</sup>.

<sup>28</sup> Enquête réalisée par Ipsos pour *Le Moniteur* auprès de 944 personnes constituant un échantillon national représentatif de la population française (méthodes des quotas).

<sup>29</sup> Entre les recensements de 1982 et 1999, les villes moyennes ayant enregistré la plus forte croissance démographique sont celles dont la population est comprise entre 2 000 et 10 000 habitants, 25,3 % de la population y résidaient en 1999 contre 24 % en 1982, soit une augmentation de 1,3 %. Ces communes ont gagné 1 801 886 habitants entre ces deux recensements.

<sup>30</sup> Etude réalisée le 1er juillet 2005 auprès d'un échantillon représentatif de la population des 204 villes moyennes françaises. La Fédération des maires de villes moyennes regroupe les maires des villes moyennes centres dont la population est comprise entre 20 000 et 100 000 habitants ainsi que des présidents d'EPCI qui intègrent une ville moyenne. Notons que si les villes comptant entre 20 000 et 100 000 habitants ont gagné environ 400 000 habitants entre 1982 et 1999 par le seul effet de la croissance démographique, elles n'hébergeaient plus que 23,1 % de la population en 1999, contre 24,1 % en 1982.

La Sofres note que toutes les catégories de la population, y compris les catégories populaires et les habitants de logements HLM, s'accordent sur ce point, attestant ainsi de la réalité de la qualité de vie pour tous. Ils sont 89 % à estimer que la ville est agréable à vivre et seulement 11 % à exprimer une opinion contraire.

L'esthétique joue un rôle dans ce jugement : 84 % des personnes interrogées trouvent leur ville belle et 75 % aiment s'y promener. Elles considèrent majoritairement que leur cité est dynamique et conviviale, que le centre est « actif et vivant » et soulignent que c'est un endroit où les gens se connaissent. L'aménité reconnue aux villes moyennes se double d'un sentiment d'identité propre puisque 66 % ne sont pas d'accord pour dire que leur ville est « sans âme ».

En quoi consiste cette qualité de vie si élevée des villes moyennes ? En premier lieu en un cadre apprécié et valorisé, mais aussi dans la qualité des services offerts plus directement aux habitants :

- trois quarts des habitants, quel que soit leur lieu d'habitation, estiment que leur ville est sûre, un quart pense le contraire<sup>31</sup> ;
- 89 % des habitants se déclarent satisfaits de leur situation personnelle en termes de logement et le type de ce dernier est assez peu discriminant par rapport aux constatations habituelles : 90 % et 98 % des répondants habitant respectivement un appartement du secteur privé ou une maison individuelle sont satisfaits, contre 71 % de ceux logeant en HLM ;
- la qualité de l'environnement est également source de satisfaction pour 84 % des personnes interrogées. Les habitants de logements sociaux portent à nouveau un jugement moins favorable que celui de la moyenne de l'échantillon (74 % se déclarent satisfaits) ;
- 81 % des personnes exerçant un emploi sont satisfaites de leur temps de trajet entre leur domicile et leur lieu de travail ;
- enfin, les villes moyennes offrent également, aux dires de leurs administrés, un haut niveau de services avec des équipements de qualité et la possibilité de profiter de nombreuses activités (services publics, transports en commun, animation, vie culturelle...). En outre, 78 % des parents interrogés se déclarent satisfaits, voire très satisfaits, de la qualité des écoles.

---

<sup>31</sup> Notons que « A l'image de la répartition démographique française, un peu plus de 71 % des « infractions constatées » le sont par des services de la police nationale en zone urbaine, le reste l'étant par les services de la gendarmerie nationale. Une tendance au glissement du lieu d'infraction vers les zones rurales s'est faite jour depuis près de deux ans. Globalement, sur l'ensemble des infractions commises en France, 71 % sont des vols et moins de 8 % des atteintes aux personnes. », Hervé Lafranque, chef de l'Office central pour la répression du banditisme, « Il faut instaurer des partenariats de sûreté », Cahiers du Cobaty numéro 1, septembre 2004.

Les seules ombres à ce tableau quasi idyllique concernent l'évolution de la situation de l'emploi et l'attractivité de ces villes pour leurs propres jeunes : plus de 60 % d'entre eux envisagent un départ, soit vers la campagne (15 % à 18 %), soit vers une plus grande ville (31 % à 34 %). Pour la tranche d'âge entre 18 et 24 ans, ce souhait correspond à la recherche de meilleures perspectives d'études. En revanche, c'est chez les 25-34 ans que l'on trouve le plus fort taux d'insatisfaction quant à la situation du logement dans la ville (55 %). Ceci peut expliquer le désir de partir vers la campagne où les possibilités de se loger, à moindre coût notamment, paraissent plus nombreuses.

### 3. Une attirance pour les communes rurales<sup>32</sup>

En dépit des appréciations favorables portées sur les communes rurales, voire les déclarations d'intention quant à une installation future, il convient de souligner qu'elles ne débouchent pas nécessairement sur un déménagement. Par ailleurs, il faut rappeler que le mouvement dominant observé jusqu'à présent est celui d'une urbanisation et d'une péri-urbanisation. En outre, des aspirations contradictoires traversent la société française qui font que la ville, souvent pôle d'emploi et de services, demeure recherchée par une partie de la population, en particulier les jeunes comme nous venons de le signaler. Il reste qu'une tendance semble bien se faire jour.

En 2002, dans la perspective de la deuxième édition de la «Foire à l'installation en milieu rural», dont le but est d'organiser la rencontre entre ruraux et citadins qui expriment - de plus en plus - le désir de s'installer à la campagne, les organisateurs ont demandé à Ipsos d'interroger les maires de communes rurales sur leurs attentes, leur regard et leurs attitudes face à ce mouvement<sup>33</sup>.

Cette enquête révèle notamment que l'installation durable de citadins à la campagne n'est pas un phénomène de mode : 77 % des maires interrogés considèrent qu'il s'agit là d'un fait de société, 93 % d'entre eux ayant été concrètement approchés par des citadins susceptibles de s'installer dans leur commune au cours des cinq années précédant le sondage, c'est-à-dire entre 1997 et 2002. Si les élus concernés reconnaissent à 73 % que l'installation de citadins représente un enjeu majeur, ils craignent néanmoins à 91 % que cette venue ne

<sup>32</sup> Les développements qui suivent ne révèlent qu'une tendance fondée sur les déclarations d'échantillons de la population et d'élus de communes rurales. La réalité et l'ampleur du mouvement constaté - les aspirations demeurent ce qu'elles sont - méritent d'être vérifiées par les actualisations du recensement de la population par l'INSEE. Soulignons toutefois que selon ces sources, entre 1982 et 1999, le pourcentage de la population habitant dans des communes de moins de 2 000 habitants est passé de 25,2 % à 25,7 % cette évolution témoigne d'un réel regain démographique puisque le solde migratoire est devenu positif. Ces communes ont en effet gagné 1 355 579 habitants sur la période considérée.

<sup>33</sup> Enquête réalisée auprès de 502 maires constituant un échantillon représentatif des communes rurales de moins de 2 000 habitants (méthodes des quotas par rapport à la localisation et la taille des communes).

gène des problèmes, par exemple par l'expression de demandes excessives en matière d'équipements et de services (63 %).

Les expériences de contact et/ou d'installation attestent qu'en très grande majorité (79 %) les nouveaux habitants travaillent dans la ville proche et sont venus chercher un logement dans la commune. Mais qui sont réellement ces nouveaux ruraux et que recherchent-ils ? L'enquête d'Ipsos d'avril-mai 2005 conduite à l'occasion de la troisième édition de cette Foire à l'installation en milieu rural<sup>34</sup> lève un coin du voile. Il ressort de ce travail que l'installation durable des citadins à la campagne pourrait ne plus être un phénomène marginal puisque 34 % de citadins - soit sept millions de personnes déclarent avoir l'intention de s'y installer. 13 % des citadins - soit 2,7 millions de personnes - affirment même qu'ils vont engager des démarches en ce sens d'ici à cinq ans. L'enquête Ipsos de 2003 indiquait déjà que deux millions de citadins actifs avaient franchi le pas en s'installant dans une commune rurale au cours des cinq années précédant l'enquête.

Les interrogations de ces citadins en rupture de ban portent essentiellement sur les structures et équipements existants, qu'il s'agisse d'éducation, de commerces, de services publics, de santé ou d'activités culturelles. L'inquiétude de ne pas trouver ces services sur place explique en grande partie que 31 % de l'échantillon interrogé déclarent ne pas vouloir s'y installer un jour. En revanche, les possibilités de logement ou d'emploi ne présentent pas, au stade des intentions du moins, une interrogation prioritaire. Ils ne seraient que 5 % à se poser spontanément la question de la disponibilité d'un logement à acheter ou à louer dans la perspective d'une installation à la campagne. L'environnement et la recherche d'une meilleure qualité de vie prévalent sur le logement. Selon une étude Ipsos publiée en 2003<sup>35</sup>, les citadins valorisent en particulier un mode de vie perçu comme moins stressant par rapport à la ville (36 %), une vie globalement moins chère (27 %) et un environnement moins pollué (11 %).

## B - LE LOGEMENT ET SON ENVIRONNEMENT

Les attentes vis-à-vis du logement sont indissociables de celles relatives à son environnement proche ou immédiat. Certains ménages privilégieront même des critères externes (écoles, transports, espaces verts...) à la qualité intrinsèque du logement, notamment sa surface.

<sup>34</sup> Enquête menée du 29 avril au 2 mai 2005 auprès de 453 personnes constituant un échantillon représentatif des Français citadins de 15 ans et plus ayant leur résidence principale dans les communes et/ou agglomérations urbaines de plus de 100 000 habitants.

<sup>35</sup> Enquêtes menées auprès de quatre échantillons représentatifs (maire de communes rurales, neo-ruraux, habitants de communes rurales, citadins) du 15 novembre 2002 au 12 mai 2003.

### 1. L'importance du quartier et des services

Si l'on évoque les critères qui guident les ménages dans leur choix de logement, le coût arrive largement en tête, devant l'environnement social. D'autres éléments essentiels suivent :

Tableau 9 : La stratégie présidant au choix d'un logement

<b>Question</b> : Si vous pouviez ou si vous deviez changer de logement, parmi les critères de choix suivants, quel est celui qui serait le plus important pour vous ? <sup>1</sup>		
	<b>%</b>	<b>Rang</b>
Le coût du logement	52	1
L'environnement social, le voisinage	39	2
La proximité des commerces	28	3
La proximité de votre lieu de travail	22	4
La présence d'espaces verts	19	5
La proximité des transports	14	6
La qualité des écoles du quartier	12	7
La possibilité de stationner facilement	5	8
Sans opinion	1	

Source : Sofres pour l'association Habitat et humanisme et La Croix, 2005

<sup>1</sup> Le total des pourcentages est supérieur à 100, les personnes interrogées ayant pu donner deux réponses.

L'ampleur de la contrainte financière, qui sera évoquée plus en détail dans le chapitre IV, oblige les ménages à opérer des arbitrages parfois cruels. Elle pèse nécessairement sur la traduction concrète de leurs aspirations. Seule une petite partie des ménages ayant la capacité de se loger sur le marché dispose des ressources suffisantes pour réaliser ses souhaits en totalité. Cela ne doit pas obérer pour autant les autres éléments mis en évidence par les enquêtes d'opinion, qui font apparaître ce que les Français rejettent et montrent ce vers quoi il faudrait tendre pour répondre à leurs attentes.

Bien entendu, il existe des ménages qui relèvent du marché du logement et d'autres pas. Ceux-ci constituent le public du logement social. Il n'en demeure pas moins que tous expriment des attentes qui peuvent se recouper. Elles peuvent aussi différer, mais pour d'autres raisons tenant par exemple à la diversité des situations personnelles, professionnelles ou des modes de vie. La capacité de choix ne doit donc pas exonérer les opérateurs publics comme privés de prendre en considération les aspirations des ménages, sauf à estimer que la politique de l'offre doit s'affranchir définitivement de la demande, en particulier quand sa solvabilité n'est pas garantie.

La présence de services publics, nationaux ou locaux, de commerces, d'équipements de sport et de loisirs, joue un rôle important dans la recherche du logement par les familles. Parmi tous ces critères, il en est un dont l'importance grandissante est soulignée à l'envi par les acteurs de terrain et les sociologues : l'école. Elle tend à devenir un élément déterminant dans les arbitrages opérés par les familles en quête d'un logement. Aussi peut-on s'étonner du rang qu'elle occupe dans le sondage de la Sofres (septième rang avec 12 %). La raison de ce

classement réside en grande partie dans la possibilité offerte aux personnes interrogées de donner plusieurs réponses. On peut en effet penser que seuls les personnes ayant un ou plusieurs enfants d'âge scolaire ont cité ce paramètre avant d'en mentionner un autre. Les répondants non directement concernés par les questions de scolarité ont cité des critères autres que l'école, renforçant ainsi la présente hiérarchie.

Selon les informations délivrées par M. Lemonnier<sup>36</sup>, les attentes des habitants à l'égard du quartier évoluent avec le temps. On attend certes de lui qu'il favorise les échanges mais, dans un premier temps, l'attente est focalisée sur la qualité de l'école, qui pèse de tout son poids dans le choix du logement des familles. Viennent dans un second temps la présence de commerces et de services - attentes qui varient avec l'âge - la présence de transports et d'équipements de loisirs et de sport.

## **2. Le voisinage, nouveau marqueur social ?**

Par le biais de cette dimension particulière de l'environnement qu'est le voisinage, on aborde un sujet sensible de la politique de la ville.

### *2.1. Des proximités « désirables et indésirables »*

La problématique de la mixité sociale, qui est un des axes majeurs de la politique de la ville passe essentiellement par l'occupation du parc immobilier. Or, selon M. Lemonnier, la mixité n'est recherchée que par une minorité qui appartient aux catégories sociales aisées de la population, sûres de leur identité, qui voient dans le mélange social une possibilité de découvrir l'autre et d'enrichir ses échanges.

Force est cependant de constater que l'on cherche majoritairement à voisiner entre pairs. Cette fréquentation de fait qu'est le voisinage pèse suffisamment lourd pour influencer sur le choix du lieu de résidence. Pour la plupart d'entre nous, voisiner avec des gens qui nous ressemblent apparaît comme un critère de plus en plus discriminant : qu'importe de disposer d'un appartement ou d'une maison spacieuse et remarquablement conçue si l'on doit côtoyer au dehors des populations que l'on préférerait ignorer ou éviter ? Dans et à proximité du logement social il n'est pas rare que cette mixité soit la source de la mobilité résidentielle des habitants. Cette tendance est illustrée par le tableau suivant :

---

<sup>36</sup> M. Lemonnier, PUCA, audition du 2 février 2005 devant la section du cadre de vie.

Tableau 10 : Le niveau d'acceptation de nouveaux logements sociaux

<b>Question posée à la moitié de l'échantillon</b> : Vous personnellement, seriez-vous tout à fait favorable, plutôt favorable, plutôt opposé ou tout à fait opposé à l'implantation de nouveaux logements sociaux en France ?		
<b>Question posée à l'autre moitié de l'échantillon</b> : Vous personnellement, seriez-vous tout à fait favorable, plutôt favorable, plutôt opposé ou tout à fait opposé à l'implantation de nouveaux logements sociaux dans votre quartier ?		
	En France	Dans votre quartier
Tout à fait favorable	40	23
Plutôt favorable	47	50
Sous-total Favorable	87	73
Plutôt opposé	8	17
Tout à fait opposé	3	8
Sous-total Opposé	11	25
Sans opinion	2	2

Source : Sofres pour l'association Habitat et Humanisme et La Croix, 2005.

Au-delà des chiffres très favorables à la construction de logements sociaux en réponse à des questions auxquelles il est peut-être difficile de répondre par la négative, l'intérêt du tableau réside bien évidemment dans la comparaison des réponses permise par la segmentation de l'échantillon et la variation de la rédaction de la question. Bien qu'elle ne remette nullement en cause la tendance générale (73 % de la population serait tout à fait ou plutôt favorable à l'implantation de nouveaux logements sociaux dans leur quartier).

La manifestation du syndrome baptisé « Nimby » par les anglo-saxons (*not in my back yard*, que l'on pourrait traduire par « pas à côté de chez moi »), témoigne en la circonstance d'une certaine réticence à la cohabitation avec des populations que l'on imagine plutôt modestes, peu diplômées, voire « à problèmes »... Le spectre du vandalisme et de la délinquance, associé de longue date aux quartiers de logements sociaux, pèse lourd dans les mentalités.

A l'autre bout de l'éventail social, comme en contrepoint, on commence à observer en habitat individuel l'apparition de résidences fermées correspondant à une demande de garantie quant à l'environnement social de son logement.

La compétition à laquelle se livrent les ménages pour habiter les territoires les plus attractifs en termes d'environnement, d'équipement et d'image est bien réelle. L'opposition d'une partie des populations et des élus locaux - beaucoup invoquent des difficultés techniques (cherté du foncier, rareté des parcelles à bâtir...) pour justifier le non-respect de leurs obligations - explique les difficultés de mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU<sup>37</sup> qui, selon eux, altérerait le statut de la commune et déprécierait les valorisations immobilières. Ainsi « *tout fonctionne comme si la « mixité sociale » était puissamment rejetée par ceux qui y sont le moins confrontés, renforçant les logiques de différenciation sociale des*

<sup>37</sup> Obligation faite aux communes de plus de 3500 habitants - 1 500 habitants en Ile-de-France - situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants d'avoir un parc de résidences principales comptant au moins 20 % de logements sociaux, d'ici à 2020.

*territoires* »<sup>38</sup>. D'autres chercheurs, tel Eric Maurin, qui a exploité l'enquête Emploi de l'INSEE, qui permet d'observer dans la durée 4000 voisinages, parviennent à des conclusions similaires<sup>39</sup>. Le tableau dressé est sombre : inégalités territoriales, société compartimentée, frontières de voisinage durcies, tentations séparatistes... seraient les caractéristiques de notre coexistence sociale. C'est ainsi que la division traditionnelle « inclus »/« exclus » ne rendrait que très imparfaitement compte d'une situation française où chaque groupe social s'efforce d'éviter la cohabitation avec celui qui lui est immédiatement inférieur dans l'échelle de difficultés. Les valeurs d'aménité ou, plus simplement, de sociabilité urbaines sont mises à mal par cette volonté d'éliminer la variété du voisinage. Cette défiance entre groupes sociaux serait apparue au début des années quatre-vingt et serait à l'œuvre depuis lors. Les politiques publiques se trouvent contournées par les stratégies d'esquive appliquées par les familles dans la mesure de leurs moyens, les élites étant plus efficacement que d'autres en mesure de se mettre à l'écart. Comme on s'en doute, ce phénomène de cloisonnement tous azimuts a davantage de chances d'être observé par des études sociologiques que par des enquêtes d'opinion, par définition déclaratives. Ainsi « *le lieu de résidence est aujourd'hui plus que jamais un marqueur social. Peut-être même le principal marqueur pour beaucoup de familles* »<sup>40</sup>.

En dépit de la mixité du bâti et des aides au logement, le jeu du marché conduit mécaniquement à écarter des quartiers sur lesquels se focalise la demande des ménages les plus aisés ceux qui ne disposent pas du même niveau de revenus. En bout de chaîne se constituent des quartiers où se concentrent les familles étrangères puis les familles pauvres, pas tant par goût du communautarisme, même si les solidarités, ethniques notamment, ne sauraient être ignorées ou niées, que parce qu'elles s'y trouvent reléguées. Selon les données disponibles, la « ghettoïsation » des immigrés n'a cependant pas évolué sur les vingt dernières années.

La mobilité résidentielle concourt au renforcement de cette homogénéisation de peuplement, la propension des familles à s'installer dans le voisinage de celles qui sont à leur image se révélant particulièrement forte<sup>41</sup>. Certes, ces dynamiques résidentielles tiennent à des écarts de prix parfois très sensibles d'un quartier ou d'un îlot résidentiel à un autre qui rendent compte de différences dans la qualité objective du logement ou de son environnement, mais la stratégie des ménages comporte par elle-même un effet sur les prix qui accentue leur dimension ségrégative : « *autrement dit, la demande est*

---

<sup>38</sup> Didier Desponds, maître de conférences en géographie, université de Cergy-Pontoise, Libération 6 septembre 2005.

<sup>39</sup> Eric Maurin ; « *Le ghetto français* » ; Editions du Seuil et la République des idées, 2004.

<sup>40</sup> Ibidem.

<sup>41</sup> Martine Berger ; « *Les périurbains de Paris de la ville dense à la métropole éclatée* » ; Paris CNRS Editions, 2004.

*demanderesse d'exclusion* », pour reprendre l'expression de Michel Mouillart<sup>42</sup>. Cela explique en partie la difficulté des politiques de démolition/reconstruction et de réhabilitation à contribuer efficacement à la mixité sociale.

Pour Eric Maurin, « *au-delà de la qualité des logements, c'est bel et bien la qualité du voisinage qui semble compter le plus. On choisit sans doute moins son immeuble que ses voisins* »<sup>43</sup>. Les familles moyennes et supérieures, par exemple, évitent de s'installer dans les zones d'éducation prioritaire (ZEP), fortement stigmatisées et qui, prises dans un cercle vicieux, le deviennent davantage encore au fil du temps par le jeu de la mobilité résidentielle. Mieux, une étude d'Olivier Morlet nous apprend qu'aux yeux des habitants la valeur d'une résidence dépend davantage du contexte social que de l'accès aux services de la région<sup>44</sup>. Cet effet de contexte se retrouve évidemment dans d'autres régions ou d'autres villes, où les écarts de prix ne peuvent s'expliquer ni par la qualité de la conception du bâti ni par celle des équipements, ni par la proximité ou la diversité des services disponibles.

La concurrence que se livrent les ménages pour l'appropriation du « capital territorial » est un constat, mais les peurs et les aspirations qui président à ces mécanismes d'exclusion sont-elles purement irrationnelles ? Probablement pas : la recherche de l'« entre-soi » résidentiel, plus ou moins marquée selon les groupes sociaux (les cadres travaillant dans le secteur privé apparaissent comme les plus actifs) traduirait en partie une recherche autonome de socialisation en réponse à la fragilisation des relations d'emploi et à la dégradation du lien social dans les entreprises. Par ailleurs, l'endroit où l'on habite représente un enjeu et une ressource à tout moment de l'existence, qu'il s'agisse de recherche d'emploi ou de scolarité.

## 2.2. Un enjeu stratégique : l'école

Rien de comparable n'a encore été fait en France, mais des études réalisées aux Etats-Unis ont révélé que, toutes choses égales par ailleurs, les ménages doivent consentir l'achat d'un logement 5 % plus cher pour envoyer leur enfant dans une école où les résultats aux tests scolaires à l'école primaire sont 10 % plus élevés que la moyenne. Le même constat a été fait en Grande-Bretagne, à ceci près que la majoration du prix s'élève alors à 9 %. Ainsi le contexte scolaire a-t-il un impact considérable sur le choix des logements et par voie de conséquence sur leurs prix. Cette compétition pour avoir la possibilité d'envoyer ses enfants dans les écoles où étudient les enfants les plus performants apparaît bien comme une des raisons fondamentales de cette recherche de l'entre-soi, même si la composition sociale du voisinage apparaît, dans son ensemble, comme un capital ressources que les ménages prennent en

<sup>42</sup> Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université de Paris X Nanterre, in *Le Nouvel Observateur*, Paris Ile-de-France n° 2099, 27 janvier-2 février 2005.

<sup>43</sup> Eric Maurin, Op. Cit.

<sup>44</sup> Olivier Morlet ; « *Marché du logement et ségrégation spatiale en région parisienne* » ; Etudes foncières n° 85. 1999-2000.

compte. S'agissant de l'école, les corrélations entre contexte résidentiel et destin scolaire ne sont guère contestables ainsi qu'en témoigne le tableau suivant :

Tableau 11 : Voisinage et réussite scolaire

Caractéristique des parents	Caractéristique du voisinage Retard scolaire	
	< médiane <sup>1</sup>	> médiane <sup>1</sup>
Diplôme père pas de diplôme au moins un diplôme	50,8 24,0	61,0 31,4
Chômage au moins un chômeur pas de chômeur	50,5 33,7	64,4 45,0
Nationalité au moins un étranger pas d'étranger	56,0 34,0	65,0 45,0

Source : Enquête Emploi 2002, INSEE in Eric Maurin, Le ghetto français.

Champ : adolescents de 15 ans. Pour l'enquête de l'année t, enfants nés en t- 15.

<sup>1</sup> Un « retard scolaire < médiane » caractérise la moitié des voisinages où le taux de retard moyen des enfants de 15 ans est le plus faible. Inversement un « retard scolaire > médiane » caractérise la moitié des voisinages où le taux de retard moyen des enfants de 15 ans est le plus fort.

Lecture : dans les familles dont le père n'a pas de diplôme, le risque d'être en retard scolaire à 15 ans est de 50,8 % lorsque la proportion de voisins de 15 ans en retard est relativement faible (inférieure à la médiane de sa distribution) et de 61,0 % lorsque la proportion de voisins de 15 ans en retard est relativement forte (supérieure à la médiane de sa distribution).

On constate ainsi qu'une famille voit le risque d'échec scolaire de ses enfants varier de 50 % suivant qu'elle vit au voisinage de familles dont les parents possèdent ou non un diplôme. De son étude<sup>45</sup>, Olivier Morlet conclut au caractère prépondérant de la composition sociale du voisinage dans l'appréciation portée par les familles sur le logement.

Cette recherche des logements situés dans les quartiers les plus valorisés se complète de « stratégies d'évitement », selon l'expression d'Eric Maurin, des territoires jugés les moins propices à son épanouissement et celui de ses proches. Ainsi les quartiers où se concentrent les personnes les plus pauvres sont ceux où les violences, les nuisances et les troubles de voisinage sont les plus fréquents, comme en témoigne une récente enquête de l'INSEE sur les ZUS. Compte tenu du rôle de socialisation que joue le quartier, c'est donc assez logiquement que les familles cherchent à accéder à un logement situé en dehors de ces zones.

Au total, les ménages n'aspirent pas seulement à un logement de qualité, à un environnement sûr ou à des équipements et services de proximité, mais aussi à un voisinage leur conférant un statut et une promesse de réussite pour leurs enfants. Preuve s'il en était besoin qu'en cherchant à se loger on ne cherche pas simplement à satisfaire des besoins matériels, mais qu'on projette sur cette recherche des catégories culturelles et des représentations du bien vivre.

<sup>45</sup> Olivier Morlet, Op. Cit.

## II - LES ASPIRATIONS PROPRES AU LOGEMENT

### A - LES SOUHAITS SUR LE TYPE DE LOGEMENT ET LE STATUT D'OCCUPATION

En matière de souhaits relatifs au logement, deux paramètres sont habituellement déclinés : le type de logement et le statut d'occupation.

Bien évidemment, l'éventail du choix varie selon les revenus et les catégories sociales des ménages.

#### 1. Le type de logement

S'agissant des aspirations des Français en matière de logement, le mystère n'a jamais eu cours. Voilà trente ans que s'observe une permanence : le désir d'habiter une maison individuelle.

Selon Marie-Christine Jaillet, *«les raisons de cet engouement résident dans la recherche d'un ancrage identitaire, l'aspiration à la tranquillité (environnement et voisinage trié), l'aspiration à l'autonomie, le besoin d'espaces de transition pour maîtriser ses distances avec l'autre, l'aspiration à une urbanité sans citadinité»*<sup>46</sup>. Tous ces souhaits trouvent à s'incarner dans la maison individuelle périurbaine.

Interrogés par Ipsos pour *Le Moniteur* en 1999, les Français, faisant part de leur espérance pour l'habitat de 2020, manifestent une très nette préférence pour la maison individuelle (78 %), un cinquième seulement des personnes interrogées (21 %) se prononçant en faveur d'un appartement. Ce souhait rejaillit sur les politiques d'urbanisme et plus généralement sur l'aménagement du territoire. Malgré l'opposition de nombre d'urbanistes et d'élus, préoccupés notamment des coûts induits, le mouvement de péri-urbanisation s'est fortement développé au cours des dernières décennies. Il est clair que l'accession à une maison individuelle pour des ménages à revenus modestes passe par la recherche d'un terrain moins cher qu'en ville où à sa périphérie immédiate. Le mouvement de la société française vers l'habitation périphérique est difficile à contraindre en dépit des inconvénients qu'il génère en matière d'environnement, d'infrastructures, d'équipements et de services.

Mme Férial Drosso a indiqué lors de son audition que l'on est en train de passer d'une époque où l'on avait une demande très homogène en matière de logement à une demande beaucoup plus diversifiée. Aujourd'hui, aux côtés de cette demande toujours présente de logements individuels, et par conséquent éloignés du centre, émerge le souhait *«émanant de tous les ménages que l'on considérerait atypiques il y a vingt ans et qui veulent des logements locatifs plus près des centres ou en proche couronne et dans du collectif»*<sup>47</sup>.

<sup>46</sup> Marie-Christine Jaillet, in Informations sociales, mai 2005.

<sup>47</sup> Mme Férial Drosso, audition devant la section du cadre de vie, janvier 2005.

On ne peut pas conclure pour autant à un renversement de tendance, mais cette évolution incite à la circonspection. Les politiques publiques, plus encore que les stratégies des promoteurs, les unes et les autres très calées jusqu'à présent sur le modèle de la famille, sont longues à concevoir et à mettre en œuvre. Leur inertie nuit à leur réactivité. Une attention toute particulière devra donc être portée aux futurs travaux sur cette question, notamment ceux du PUCA, afin de mesurer l'impact exact des évolutions sociodémographiques de notre société et les modifications des modes de vie sur les souhaits de nos compatriotes en matière de type de logement.

## 2. Le statut d'occupation

Dans l'enquête Ipsos-*Le Moniteur* de 1999, à la question « *quand vous pensez au logement que vous pourriez ou souhaiteriez habiter dans vingt ans, préféreriez-vous être propriétaire ou locataire ?* », la réponse ne prête guère à discussion : 90 % expriment une préférence pour l'accession à la propriété, 9 % s'envisagent locataires et 1 % ne se prononce pas.

Même si 61 % de l'échantillon déclaraient être propriétaires de leur habitation principale, taux nettement supérieur à la moyenne nationale de l'époque, l'écart entre les deux réponses demeure suffisamment important pour conserver son caractère significatif. Notons que cette dimension « accession à la propriété » a, au même titre que l'habitat individuel, été privilégiée dans les schémas des acteurs de la politique du logement. Or il est possible que cette aspiration devienne moins prégnante à l'avenir.

A la vérité, plusieurs changements s'opèrent. Tout d'abord on doit relever, à la suite de Mme Drosso, que les catégories se brouillent. Les ménages ont notamment une relation aujourd'hui beaucoup plus souple avec leur lieu de résidence que par le passé : l'utilisation de logements occasionnels, de résidences secondaires qui peuvent devenir secondes car utilisées comme deuxième résidence, migrations alternantes plutôt que déménagement... En somme les ménages organisent leur vie dans des espaces beaucoup moins délimités que par le passé et beaucoup moins rigides. En conséquence une plus grande souplesse dans le choix de la résidence dite principale est constatée, ce qui n'est évidemment pas sans effet sur le statut d'occupation du logement. On peut en effet être propriétaire de sa résidence secondaire et locataire de sa résidence principale. Ainsi, la dichotomie propriétaire/locataire perd-elle un peu de son sens.

L'aspiration à la propriété reste forte (56 % des Français sont déjà propriétaires de leur résidence principale), mais sa valeur symbolique a changé de sens : on ne devient plus seulement propriétaire pour constituer un patrimoine - les dimensions patrimoniales sont d'ailleurs très minoritairement retenues dans les enquêtes d'opinion - ou pour transmettre un héritage, mais aussi pour être bien chez soi, en famille, avec les amis. En second lieu deux tendances contradictoires s'affrontent. Avec les incertitudes pesant sur l'avenir des régimes

de retraites, l'accession à la propriété constitue une garantie contre la chute des revenus après la cessation d'activité. Pour les personnes âgées (actuellement propriétaires à 76 % de leur logement), le retour vers les centres-villes ou les proches banlieues, qui s'opère au-delà de 75 ans, s'accompagne souvent d'un changement de statut d'occupation, de la propriété à la location. La charge du logement est alors financée en partie par la location ou la vente de la résidence principale occupée jusque-là. Ce schéma plaide donc en faveur de l'accession.

En revanche, l'accession à la propriété peut contrarier la mobilité professionnelle, paramètre important d'une modernité où la flexibilité est valorisée dans toutes ses dimensions. On peut toutefois penser qu'une modification des règles et de la fiscalité de l'immobilier pourrait alléger les contraintes propres à toute mobilité dès lors qu'elle impose des opérations d'achat-revente de logements.

En dépit des évolutions récentes que nous venons d'évoquer, le souhait d'une accession à la propriété ne saurait être remis en question de manière radicale et définitive. Il constitue jusqu'à preuve du contraire une tendance lourde de la société française de ces dernières années.

## B - LES ATTENTES SUR LES QUALITÉS DU LOGEMENT

Avant d'examiner les souhaits de nos compatriotes pour l'avenir, il convient de se pencher sur le jugement qu'ils portent aujourd'hui sur leur logement.

### 1. Les Français apprécient leur logement

Rappelons tout d'abord que l'état du parc de résidences principales continue de s'améliorer au regard des critères retenus après-guerre. Le confort sanitaire a nettement progressé de même que les surfaces moyennes générales et par habitant, ces dernières ayant gagné 10 m<sup>2</sup> depuis 1978. Cette amélioration objective du parc se traduit-elle dans l'appréciation que les Français portent sur leur logement ?

Les résultats des enquêtes et sondages sur cette question sont cohérents entre eux. Interrogé par Ipsos pour *Le Moniteur* en 1999<sup>48</sup>, la quasi-totalité des Français manifeste une très grande satisfaction à l'égard de son logement. Les personnes interrogées sont en effet 93 % à se déclarer très satisfaites (52 %) ou plutôt satisfaites (41 %) de leur logement et seulement 7 % à s'estimer peu (4 %) ou pas du tout (3 %) satisfaites. Elles apprécient notamment son confort, son organisation intérieure, sa localisation ou sa taille. Les reproches les plus souvent cités concernent l'isolation phonique qui, c'est une constante, mécontente un peu plus du quart d'entre elles et la sécurité contre le vol. Les réponses de l'échantillon sont synthétisées dans le tableau suivant :

---

<sup>48</sup> Sondage effectué par Ipsos pour *Le Moniteur* auprès de 1 015 personnes constituant un échantillon national représentatif de la population française âgée de 15 ans et plus, les 29 et 30 octobre 1999.

Tableau 12 : Les critères de satisfaction

*en pourcentage*

<b>Question</b> : Et plus précisément, toujours en ce qui concerne votre logement, êtes-vous plutôt satisfait ou plutôt mécontent de chacun des domaines suivants ?				
	<b>Plutôt satisfait</b>	<b>Plutôt mécontent</b>	<b>NSP</b>	<b>Total</b>
Son confort	93	7	-	100
Son organisation intérieure (plan, emplacement des pièces)	91	9	-	100
Sa localisation (emplacement, quartier...)	89	11	-	100
Sa taille (surface, nombre de pièces...)	88	12	-	100
Sa sécurité contre le vol	75	23	2	100
Son isolation sonore et acoustique	73	27	-	100

Source : Ipsos - *Le Moniteur*.

Sans atteindre les chiffres records de cette étude, le jugement très positif des ménages sur leurs conditions d'habitation est confirmé par l'enquête Logement de 2002. L'INSEE relève en effet que « *l'appréciation des ménages sur leurs conditions de logements s'améliore aussi : près des trois quarts les estiment satisfaisantes ou très satisfaisantes, tandis que le 7,2 % les considèrent insuffisantes voire très insuffisantes ; ces derniers étaient 10,2 % en 1984* »<sup>49</sup>. Il reste que ce plébiscite mérite d'être nuancé comme le prouvent les données plus détaillées de l'enquête :

Tableau 13 : Répartition des ménages par statut d'occupation selon l'appréciation de leurs conditions de logement

*en pourcentage*

Conditions de logements	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002
Propriétaires non-accédants							
...satisfaisantes	56,4	64,6	69,8	74,7	78,1	81,2	84,6
...insuffisantes	11,3	9,6	6,1	5,0	4,1	2,1	2,5
Propriétaires accédants							
...satisfaisantes	77,1	78,5	82,8	84,0	86,0	86,7	87,3
...insuffisantes	5,1	5,1	3,2	3,2	3,2	1,8	2,0
Locataires d'un local loué vide							
...satisfaisantes	41,6	45,4	50,3	54,5	56,1	57,5	59,4
...insuffisantes	19,9	18,1	15,9	14,6	3,0	11,3	14,1
Logés gratuitement							
...satisfaisantes	-	-	19,3	65,0	69,3	74,0	72,8
...insuffisantes	-	-	12,4	10,3	9,1	5,6	7,6
Ensemble							
...satisfaisantes	52,1	57,6	63,8	68,4	70,6	72,5	74,7
...insuffisantes	14,6	14,1	10,2	8,9	8,1	6,0	7,2

Source : Enquêtes logement 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 - INSEE.

Conditions de logement satisfaisantes : très satisfaisantes et satisfaisantes.

Conditions de logement insuffisantes : insuffisantes et très insuffisantes.

<sup>49</sup> INSEE, France, portrait social 2004/2005, éditions INSEE, 2005.

Ainsi apparaît-il que les locataires s'avèrent beaucoup moins satisfaits que les propriétaires ou accédants à la propriété.

En outre, si l'évolution dans le temps du taux de personnes satisfaites apparaît favorable, on observe que les gains ont été surtout obtenus dans les décennies soixante-dix et quatre-vingt. Depuis lors, la progression s'est faite plus laborieuse. Le taux de satisfaction n'a ainsi progressé que de neuf points sur les dix-huit dernières années. En outre, le taux d'insatisfaction de cette même population, qui n'a que peu régressé sur la période considérée, a augmenté d'environ trois points entre 1996 et 2002. Au plan général, cette remontée de l'insatisfaction est évidemment plus faible (un point), mais incite toutefois à nuancer les progrès réalisés sur les quinze dernières années.

Par ailleurs, ainsi que le faisait remarquer M. François Delarue, directeur général de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, lors de son audition devant la section du cadre de vie, certains critères tels que l'accessibilité devront être surveillés à l'avenir. Si actuellement elle est jugée satisfaisante par 88 % des Français alors que 9% l'estiment moyenne et 3% médiocre, les positions risquent de varier avec le vieillissement de la population, les habitants se trouvant confrontés à des difficultés d'accès et de circulation dans leur logement qu'ils ne rencontrent pas actuellement. La situation se révélera donc moins satisfaisante qu'il n'y paraît. Le parc ne se renouvelant que d'un peu plus de 1 % par an, il s'agit là d'un enjeu de première importance. Une anticipation est donc nécessaire sur ce point afin de ne pas rester figé sur des modèles et des conceptions qui seront peut-être demain sévèrement remis en question. Il faut déplorer à ce sujet que la réglementation sur l'accessibilité établie en faveur des personnes handicapées ait été si peu et si mal appliquée. Si depuis vingt-cinq ans les efforts avaient été accomplis pour mettre les bâtiments en conformité avec les textes, la question que nous évoquons se poserait avec bien moins d'acuité.

Si l'accessibilité constitue un enjeu pour un avenir proche, l'amélioration du confort sur certains points est déjà d'actualité. Ainsi en est-il de la lutte contre le bruit. Il s'agit du principal poste d'insatisfaction de nos compatriotes. Lorsqu'on les questionne sur la sonorisation de leur logement, 55 % l'estiment bonne, 28 % l'estiment moyenne et 17 % médiocre<sup>50</sup>. L'enquête réalisée en 1996 par l'INSEE révélait déjà que près de 40 % des ménages étaient gênés par le bruit. Pour 90 % d'entre eux cette nuisance - la plus fréquemment ressentie - provient essentiellement de la circulation (automobiles, avions, trains et métros). Le bruit de voisinage touche davantage les ménages citadins que les ménages ruraux (20 % à 30 % contre 6 %) et plus ceux vivant dans un immeuble collectif (34 %) que ceux habitant une maison individuelle (9 %). Notons enfin que vivre en zone rurale ne prémunit pas obligatoirement contre le bruit, 22 % des ménages qui y demeurent déclarant également être gênés par le bruit.

---

<sup>50</sup> M. François Delarue, audition devant la section du cadre de vie, 2 février 2005.

Bien que les chiffres soient encore globalement positifs, on est loin des taux de satisfaction mentionnés plus haut. Même si des progrès ont été réalisés, le rythme de renouvellement du parc ne permettra pas de résorber avant longtemps cette source d'insatisfaction sans une politique active et incitative de réhabilitation. Encore faut-il souligner les difficultés techniques que posent les travaux d'amélioration de l'isolation phonique.

La pollution et la sécurité, que nous évoquerons plus avant, constituent également des motifs d'insatisfaction mais moins directement liés au logement *stricto sensu*.

## 2. Des aspirations qui restent à satisfaire

Certes les Français se déclarent globalement satisfaits de leur logement. Toutefois, dire que l'on n'en est pas satisfait est aussi renier une partie de sa propre image. Beaucoup de sociologues ont donc aujourd'hui les plus grands doutes sur la mesure du degré de satisfaction à l'égard de son logement en termes d'adéquation entre l'offre et la demande<sup>51</sup>. Cette demande, quelle est-elle ?

Nous ne reviendrons pas sur les évolutions des modes de vie et les modifications que leur prise en compte devrait impliquer dans la conception des logements. Nous nous concentrerons ici sur des éléments plus tangibles sur lesquels des progrès ont été accomplis, mais à propos desquels des demandes continuent d'être formulées (superficie, insonorisation, confort...).

La qualité première de logements est la qualité d'usage. Elle repose sur des valeurs d'intimité et de commodité partagées par tous les milieux sociaux. Au regard de ces valeurs, les demandes convergent donc : plus d'espace notamment des rangements et un local pour le linge, une meilleure isolation phonique et une plus grande proximité avec la nature et les services.

Mme Huynh<sup>52</sup> relève que ces constatations sur « *les qualités intrinsèques du logement (espace, clarté, cuisine permettant de prendre ses repas, bonne isolation phonique, surface de rangement suffisante, pénétration de la nature) représentent un noyau dur de la demande des habitants, quelle que soit la catégorie de logement (individuel, collectif, locatif, accession).* »

Force est de reconnaître que les demandes exprimées correspondent assez largement aux souhaits manifestés par les Français lorsqu'en 1999 Ipsos les a interrogés sur leurs espérances pour l'habitat en 2020<sup>53</sup>. Signalons d'emblée qu'à cet horizon, 56 % souhaitent vivre dans un logement neuf mais que 46 % préféreraient un logement ancien. Le logement neuf attire plutôt les jeunes âgés de moins de vingt-cinq ans, les personnes habitant déjà un logement neuf et

---

<sup>51</sup> Mme Férial Drosso, Op. Cit.

<sup>52</sup> Chargée de mission au secrétariat permanent du PUCA.

<sup>53</sup> Sondage effectué pour *Le Moniteur* les 29 et 30 octobre 1999 auprès de 1015 personnes constituant un échantillon national représentatif de la population âgée de quinze ans et plus.

celles insatisfaites de leur logement actuel. A contrario, les cadres supérieurs et les hauts revenus souhaitent plus que les autres habiter dans un logement ancien. Cependant, parmi les personnes habitant un logement ancien, la majorité préférerait changer pour du neuf...

Pour satisfaits qu'il soient, les Français souhaitent quand même voir leur logement évoluer ainsi qu'en témoigne en partie le tableau ci-après :

Tableau 14 : Les évolutions souhaitées

<b>Question :</b> En pensant aux évolutions de votre logement d'ici à 2020, chacune des évolutions suivantes vous paraîtrait-elle très, plutôt, plutôt pas ou pas du tout importante ?								
	<b>Très importante</b>	<b>Plutôt importante</b>	<b>S/T importante</b>	<b>Plutôt pas importante</b>	<b>Pas du tout importante</b>	<b>S/T pas importante</b>	<b>NSP</b>	<b>Total</b>
Un jardin de plein pied ou un jardin sur votre terrasse	38	37	75	10	15	25	-	100
Une pièce réservée au travail	30	37	67	16	16	32	1	100
Un dressing (pour ranger les vêtements)	28	38	66	17	16	33	1	100
Une cuisine plus grande	26	37	63	20	16	36	1	100
Un salon plus grand	23	39	62	20	17	37	1	100
Une salle de bains plus grande	25	36	61	21	17	38	1	100
Des pièces modulables (dont on pourrait modifier les superficies en fonction de l'évolution de la famille)	22	33	55	22	22	44	1	100
Une cheminée	20	30	50	24	26	50	-	100
Une plus grande hauteur de plafond	6	10	16	34	49	83	1	100

Source : Ipsos - *Le Moniteur*.

Nos compatriotes semblaient donc déjà souffrir d'un manque d'espace. Il se manifeste d'abord par le désir de disposer d'un jardin, de plain-pied ou sur une terrasse, aspiration qui traduit également le souci de se rapprocher de la nature. Une large majorité de personnes aimerait en outre pouvoir disposer d'une pièce réservée pour le travail (surtout les plus jeunes et les cadres précise l'institut de sondage), d'une penderie, d'une cuisine, d'un salon ou d'une salle de bains plus grands. Sur l'utilisation de l'espace, le tableau ci-après apporte un utile éclairage.

Tableau 15 : Les souhaits en matière d'habitat

<b>Question</b> : A l'avenir, si vous pouviez moduler votre habitat actuel, sur quels types d'espaces mettriez-vous l'accent ? En premier ? En second ? En troisième ? <sup>1</sup>						
	Cite en première réponse		Cite en 1er ou en 2ème		Total citations	
	%	Rang	%	Rang	%	Rang
Plus d'espaces verts (jardin, terrasse, balcon)	23	1	39	1	50	1
Plus d'espaces dédiés à la convivialité (salon, bibliothèque...)	16	2	28	2	38	2
Plus d'espaces dédiés aux loisirs (bricolage, informatique, home - vidéo...)	13	3	27	3	36	3
Plus d'espaces liés à la gastronomie (salle à manger, cuisine plus grande, cave à vin)	13	3	23	4	31	4
Plus d'espaces pour l'hygiène et le confort (salles de bain, lingerie)	9	5	19	5	28	5
Plus d'espaces pour accueillir de la famille et des amis (chambres)	8	6	18	6	23	6
Sans opinion	18		-		-	

Source : Sofres pour l'association Habitat et Humanisme et La Croix, 2005.

<sup>1</sup> Le total des pourcentages est supérieur à 100, les personnes interrogées ayant pu donner trois réponses.

D'autres résultats font apparaître que la régulation automatique du chauffage et l'amélioration de la sécurité contre le vol sont les innovations technologiques les plus attendues (82 % et 85 %). Viennent ensuite, mais avec vingt puis trente points de moins, la commande à distance des compteurs de gaz ou d'électricité et la surveillance à distance de l'intérieur du logement (surveillance vidéo des enfants par exemple). En revanche, la commande à distance de l'électroménager est perçue comme un gadget.

Soucieuses de leur confort, 35 % des personnes interrogées attendent également pour leur logement futur une climatisation chaud/froid. Trois Français sur dix aimeraient disposer de « volets à fermeture automatique à la tombée du jour » ou de prises de courant multifonctions, environ un quart d'entre eux de vitrages se teintant en fonction de la luminosité extérieure ou encore d'une serrure fonctionnant avec une carte à puce.

Que reste-t-il de ces souhaits aujourd'hui ? Dans un contexte où les solutions techniques se multiplient pour améliorer les performances des bâtiments d'habitation et où les habitants, en particulier les accédants à la propriété s'investissent affectivement dans leur logement, l'hebdomadaire *Le Moniteur* a cherché à savoir si l'offre des professionnels se trouve en adéquation avec les attentes de leurs clients en confiant à Ipsos une enquête sur les attentes des Français en matière de logement neuf<sup>54</sup>.

<sup>54</sup> Sondage réalisé par Ipsos pour *Le Moniteur* auprès de 943 personnes constituant un échantillon national représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus, les 25 et 26 février 2005.

### 3. Des attentes qui se précisent en matière de logements neufs et d'innovation techniques

Les enquêteurs tirent comme principal enseignement de cette étude que les Français ont des idées assez nettes sur ce qu'ils attendent d'un logement neuf et qu'ils s'intéressent beaucoup aux innovations, en particulier à celles qui allient confort et économie dans le respect du principe de développement durable, concept bien moins présent dans le débat public à l'époque du sondage précédemment cité. Soulignons toutefois que les attentes exprimées ne se traduisent pas toujours par un passage à l'acte. Ainsi, y a-t-il loin de la coupe aux lèvres, les aspirations en restant souvent au stade des intentions ou des simples appréciations pour diverses raisons, notamment financières.

Parmi les quatre grands thèmes soumis à l'appréciation de l'échantillon, aucun n'est considéré sans importance. La hiérarchie est cependant claire : l'environnement et le confort arrivent en tête des attentes avec respectivement 42 % et 41 %, devant la sécurité (32 %) et la qualité sanitaire (23 %).

L'environnement apparaît donc comme le critère le plus important dans l'achat d'un logement, en particulier pour les classes moyennes (47 %) et les plus de 35 ans (46 %). Observons immédiatement que le pourcentage général chute à 35 % lorsque les répondants envisagent d'acheter un logement dans les cinq ans à venir et que la notion de respect de l'environnement ne se traduit pas dans les actes à la hauteur de l'importance que l'on prétend lui accorder. Peut-être la popularisation de techniques telles que la récupération des eaux pluviales, l'énergie solaire ou les matériaux renouvelables fera-t-elle évoluer les comportements.

Le confort demeure une notion essentielle dans l'achat d'un logement pour 41 % des Français, ce critère gagnant importance avec le niveau des revenus. La surface habitable, tant en maison individuelle qu'en appartement, apparaît toujours comme un facteur déterminant du confort, c'est en tout cas celui qui est le plus volontiers retenu par les constructeurs.

Avec 32 % de citations, la sécurité recouvre des appréciations contrastées. 39 % des femmes la jugent importante, 23 % seulement des hommes partagent ce point de vue. On retrouve le même écart d'appréciation entre les personnes à revenus modestes et celles appartenant aux classes supérieures, la possibilité pour les secondes de choisir leur lieu de résidence expliquant partie ces différences. Enfin, la qualité sanitaire ne préoccupe que 23 % des personnes interviewées. Cependant, à l'inverse de ce qui se passe pour l'environnement, les personnes ayant l'intention d'acheter un logement dans les cinq prochaines années y accordent plus d'importance (33 %). Les analystes relèvent toutefois que le questionnaire portant sur le logement neuf, la qualité sanitaire est considérée comme acquise et que la population, peu informée des risques liés aux matériaux de construction ou aux rayonnements magnétiques, n'y accordent que peu d'intérêt.

### 3.1. Les équipements

Interrogés sur les aspects techniques fondamentaux dans le choix d'un logement neuf, les Français fournissent des réponses faisant référence à l'environnement, au confort, mais aussi à l'économie. Les choix les plus décisifs sont, par ordre décroissant, l'isolation thermique, jugée « très importante » par 72 % de l'échantillon, l'installation de chauffage (71 %), la qualité de l'eau (70 %) et l'isolation phonique (68 %). Cette hiérarchie est sensiblement la même que l'on envisage ou non d'acheter un logement dans les prochaines années, à ce détail près que l'installation de chauffage devient le critère le plus important pour 79 % des futurs acheteurs.

D'autres éléments sont ensuite cités que l'on considère probablement comme acquis dans un logement neuf : la qualité de l'air (très importante pour 65 % des répondants), la sécurité du logement (65 %), les équipements sanitaires et les menuiseries et fermeture (58 %).

Enfin, les critères d'agrément sont ceux dont on peut se passer mais qui apportent un confort ou des avantages supplémentaires : matériaux de façade (36 %), revêtements de sol et de mur (33 %) et, étonnamment, pré-câblage des réseaux (32 %) ; autant de secteurs à l'égard desquels les Français manifestent moins d'exigences.

### 3.2. Les innovations

La typologie établie à partir des réponses apportées aux questions sur les équipements innovants révèle une indiscutable priorité : l'économie d'énergie. Les équipements par lesquels les répondants déclarent être le plus intéressés sont en effet les appareils à basse consommation d'énergie. Ils sont 94 % à se déclarer intéressés ou très intéressés par ces matériels. La surprise vient de ce que la chaudière à haut rendement et le système de régulation à distance du chauffage réalisent un faible score, respectivement 20 % et 19 %. Les professionnels expliquent cette frilosité par la peur d'une sophistication excessive. Peut-être est-elle aussi pour le consommateur synonyme de complexité d'utilisation et de risques en termes de durabilité voire de fiabilité.

Les automatismes continuent par ailleurs de peiner à s'imposer, quelles que soient les fonctions qu'ils remplissent. Cette attente à l'égard des possibilités offertes par l'informatique ou l'électronique semble même beaucoup plus faible que celle exprimée il y a cinq ans : bien que 65 % des personnes interviewées jugent que la sécurité du logement est primordiale, aucun des équipements proposés par les enquêteurs ne recueillent plus d'un tiers des suffrages, qu'il s'agisse d'une alarme de détection incendie, de fuite d'eau ou de gaz (33 %) ou d'une alarme de détection d'intrusion (22 %). Les systèmes automatiques permettant d'améliorer le confort du logement obtiennent également un total de 65 %, mais les dispositifs de fermeture centralisée des portes et des volets n'intéressent véritablement que 17 % des personnes interrogées. Le réseau de communication avec prises multi-usage dans toutes les pièces, qui ne recueillent

un écho favorable qu'auprès de 24 % de l'échantillon, suscite néanmoins l'intérêt de 34 % des personnes manifestant l'intention d'acheter un logement dans les cinq ans à venir.

Enfin, parmi une sélection d'équipements innovants contribuant au respect de l'environnement, c'est le système de recyclage de l'eau de pluie qui arrive en tête du palmarès (30 %) devant la climatisation (27 %) et les sols chauffants (22 %). En queue de peloton, les variateurs d'éclairage n'intéressent que 6 % des personnes interrogées.

### 3.3. L'énergie

Tentés par les énergies renouvelables, les Français n'en manifestent pas moins à 55 % leur préférence pour une énergie fossile, le gaz naturel, paré de toutes les vertus : propre, pratique, confortable et économique, bien que son coût d'investissement le réserve à une clientèle plutôt aisée. Cette préférence est encore plus marquée pour les personnes désireuses d'acheter un logement neuf dans un proche avenir (65 %). L'électricité et le fioul, avec respectivement 27 % et 16 %, arrivent loin derrière. Toutefois le budget disponible impose souvent de passer outre ses préférences lors de l'achat d'un logement, deux arguments majeurs militant en faveur de l'électricité : un faible coût d'investissement initial dans le matériel et une grande facilité d'utilisation.

Par ailleurs, 85 % des personnes interrogées se déclarent prêtes à investir dans un système d'énergies renouvelables si elles achetaient un logement neuf. Il ne s'agit certes que d'une déclaration d'intention, mais qui témoigne du fort intérêt pour les « énergies propres ». Dans ce sous-groupe c'est l'énergie solaire qui emporte l'adhésion du plus grand nombre (56 %), preuve que les campagnes de promotion contribuent à structurer les attentes des ménages, notamment en matière de chauffe-eau solaires individuels. La géothermie est une énergie dans laquelle serait prêts à investir 23 % des partisans des énergies renouvelables. Il est à noter que les constructeurs de maisons individuelles proposent désormais en complément d'une installation de chauffage électrique des systèmes de géothermie avec capteurs horizontaux pour usage réversible : chauffage l'hiver et rafraîchissement l'été. Enfin, l'énergie bois recueille l'adhésion de 19 % des personnes sondées, dans un pays qui est le premier consommateur de bois-énergie en Europe.

Commentant les résultats de ce sondage, Philippe Diard, sociologue au CSTB, après avoir souligné la lenteur des évolutions des valeurs culturelles et sociales, ce qui explique que les attentes actuelles ne soient pas si différentes de ce qu'elles étaient il y a trente ans, relève que la préoccupation pour l'environnement est devenue une valeur dominante. Il insiste enfin sur une problématique qui apparaît en effet fondamentale et qui commandera le passage à l'acte des acteurs du logement et, en premier lieu, des consommateurs : *« après son émergence et sa diffusion, cette valeur idéale doit encore pouvoir s'articuler à d'autres valeurs ayant un sens pratique ou symbolique personnel qui, elles, commanderont les actions. Par exemple, en conférant une valeur patrimoniale et*

*marchande ou bien une valeur statutaire ou esthétique. Aujourd'hui, une maison respectueuse de l'environnement est-elle revendue plus cher qu'une autre ? Contribue-t-elle à l'image sociale que son propriétaire ? Est-elle plus commode à vivre et à entretenir ? Est-elle considérée comme plus belle ? »*

#### 4. La question de la sécurité

La question de la sécurité peut être abordée sous deux angles distincts mais complémentaires : la sécurité des personnes dans leur logement et celle du logement lui-même.

##### 4.1. Une sécurité des personnes mal évaluée

On enregistre chaque année environ six millions d'accidents domestiques<sup>55</sup> qui sont à l'origine de nombreuses interventions des services de secours et de nombreux actes médicaux<sup>56</sup>. Ils sont responsables, non seulement de lésions graves et de handicaps, mais aussi de la majeure partie des 20 000 décès par an consécutifs à un accident de la vie courante<sup>57</sup>. Les risques encourus (chutes, brûlures, électrocutions, intoxications...) sont d'autant plus grands que le logement est ancien ou vétuste, notamment si l'installation électrique et le mode de chauffage ne sont pas conformes aux nouvelles normes. Par ailleurs, un certain nombre de maladies, respiratoires notamment, d'allergies et d'eczémas sont imputables à l'environnement domestique et à la multiplicité des contacts avec des produits et matériaux polluants. Le coût social des accidents et troubles de santé liés à l'habitat est donc très élevé. L'absence apparente de cette préoccupation ne signifie nullement que les Français en sont peu soucieux, ni que rien ne peut être fait pour en réduire le nombre et la gravité en intervenant sur la conception et l'organisation du logement sur les équipements. Elle peut tout simplement témoigner du sentiment qu'ils relèvent essentiellement des comportements de chacun, c'est-à-dire de la personne et non du lieu dans lequel elle vit.

Pourtant dans les enquêtes d'opinion relatives à la sécurité du et dans le logement, rien n'apparaît jamais sur les accidents domestiques. En outre, plus des trois quarts des Français ne pensent pas que leur santé est aujourd'hui menacée dans leur foyer. Cette sérénité est partagée par toutes les catégories

<sup>55</sup> Les accidents domestiques sont une branche des accidents de la vie courante (ACVC), définis comme des traumatismes non intentionnels qui ne sont ni des accidents de la circulation, ni des accidents de travail. Ils se produisent au domicile ou dans ses abords immédiats : jardin, cour, garage et autres dépendances. L'institut de veille sanitaire évalue à 11,3 millions le nombre de personnes accidentées par un ACVC au moins une fois chaque année en France métropolitaine (entre 10,4 et 12,2 millions) dont près de deux sur cinq (environ 4,5 millions de personnes) ont eu recours à l'hôpital pour leur accident.

<sup>56</sup> Tous âges confondus, pour un décès par accident de la vie courante, les autres qui surviennent dans le même temps conduisent, selon certaines estimations, à 40 hospitalisations, 340 recours aux services d'urgence et 450 recours aux médecins généralistes.

<sup>57</sup> Le réseau d'enquête permanente sur les accidents de la vie courante (EPAC) constate que 80 % des ACVC à l'origine d'un décès aux urgences surviennent dans l'espace domestique (55 % à l'intérieur de la maison, 25 % à l'extérieur).

socioprofessionnelles, même si l'inquiétude, toujours minoritaire cependant, est un peu plus répandue dans les milieux populaires, catégories de la population globalement moins bien logées que les autres. Les locataires et des personnes vivant dans les appartements se révèlent respectivement plus sujettes à ce genre de craintes que les propriétaires et les personnes vivant en maisons individuelles. Enfin, le fait d'avoir des enfants semble également prédisposer à une plus forte inquiétude. Les menaces les plus souvent avancées dans un sondage Ipsos de 2000 sont étroitement liées aux problématiques environnementales comme on peut le constater dans le tableau ci-après :

Tableau 16 : La perception du risque dans le logement

<b>Question : Parmi les choses suivantes, quelles sont les deux qui selon vous, menacent aujourd'hui le plus votre santé ou celle des membres de votre foyer dans votre logement actuel ?</b>	
	<b>Ensemble %</b>
Le bruit provenant de l'extérieur	30
La qualité de l'air dans votre habitation	29
Le plomb provenant des canalisations dans l'eau du robinet	29
Les acariens	22
L'amiante	16
L'humidité	12
Les matériaux de construction et de bricolage (peinture, isolation...)	9
Aucunes de celles-là	13
Ne se prononce pas	3
	<sup>1</sup>

Source : Ipsos - *Le Moniteur*.

<sup>1</sup> Total supérieur à 100, plusieurs réponses possibles.

Les nuisances sonores entraînent de véritables troubles de la santé, comme cela a notamment été rappelé dans un précédent rapport de notre assemblée<sup>58</sup>. Toutefois, elles sont probablement moins nocives qu'un air vicié par une ventilation inefficace ou défectueuse ou par les émanations de matériaux polluants. Or la prise de conscience du public et des instances gouvernementales des effets de la pollution de l'air intérieur sur notre santé - il n'est pas toujours sûr que l'air extérieur soit de meilleure qualité - est tout à fait récente et demeure encore très faible, en dépit de son impact en termes de santé publique. De même, les effets allergogènes de produits et matériaux courants (colles, matières plastiques, moquettes...) semblent encore sous-estimés sinon méconnus.

<sup>58</sup> Jean-Pierre Gualazzi, « *Le bruit dans la ville* », avis et rapport du Conseil économique et social, avril 1998.

#### *4.2. Une perception paradoxale de la sécurité du logement*

Une étude plus récente (2003) conduite par la Sofres projette une lumière sur une préoccupation d'un autre ordre. Elle atteste que le domicile est en fait l'objet d'inquiétudes multiples dans l'esprit des Français. Le cambriolage constitue la première d'entre elles puisque environ deux Français sur cinq (41 %) se déclarent inquiets. Les risques d'incendie préoccupent 36 % d'entre nous et les risques d'inondation 20 %.

Paradoxalement, l'enquête révèle que si une forte minorité affiche son intérêt pour une sécurisation de son logement, une grande partie de ceux qui la composent estime avoir les connaissances et l'information suffisantes pour juger de la bonne protection de son logement, alors même que cela ne se vérifie pas dans le détail.

Deux types d'aménagements suscitent un intérêt majoritaire dans des domaines différents. La présence d'un extincteur à domicile accroît la sérénité de 65 % des Français et la pose sur les portes extérieures de serrures multipoints contribuerait à en tranquilliser 52 %. Selon cette enquête, d'autres équipements plus ciblés concourraient au même résultat : des fenêtres sécurisées (45 %), des systèmes d'alarme (42 %), des portes blindées (38 %) ou encore l'éclairage à domicile, même en cas d'absence (35 %).

Inquiets, n'affichant que des connaissances parcellaires et incertaines sur la sécurité à domicile, les Français ne témoignent d'aucune attente particulière en la matière et manifestent une étonnante défiance à l'égard des dispositifs ou des personnes susceptibles de les aider : ils sont 79 % à ne pas être intéressés par un système d'évaluation du niveau de sécurité de leur domicile qu'ils pourraient eux-mêmes réaliser et 70 % à considérer que les conseils d'un professionnel ne seraient pas de nature à les tranquilliser.

Ainsi donc l'absence d'attrait marqué pour les dispositifs de sécurité contraste étonnamment avec un niveau d'inquiétude élevé, surtout à l'égard des effractions. Le peu d'intérêt manifesté pour les équipements de sécurité évoqués dans l'enquête Ipsos-*Le Moniteur* de 2005 confirme la tendance. On doit assurément en conclure que la sécurité ne compte pas parmi les priorités de nos concitoyens, du moins en matière de logement.



### CHAPITRE III

## LA PERCEPTION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

L'environnement urbain, autrement dit la qualité de l'air, celle des transports en commun et de la circulation, des éclairages publics ou des espaces verts, mais aussi la présence de services publics de sécurité, constituent des attentes fortes se traduisant par une sollicitation répétée des élus.

Ceux-ci sont par ailleurs souvent mis en difficulté par la récurrente demande de logements sociaux et se trouvent confrontés dans ce domaine à des réactions contradictoires de leur électorat et au trop bien connu phénomène de « Nimby » déjà évoqué.

Procurer un logement adapté à chacun, notamment aux plus démunis, devient de plus en plus difficile mais les besoins concernent aussi les classes moyennes, les personnes âgées, les familles nombreuses même si elles deviennent plus rares, les jeunes ménages et les étudiants. Tous les segments de la population sont concernés.

Si la pression sur le logement reste soutenue, la demande qui l'accompagne est aussi qualitative ; elle s'exprime par une exigence architecturale, par un habitat plus spacieux et une bonne insertion dans l'environnement urbain.

Ainsi la qualité du cadre de vie ne peut se dissocier d'une réflexion sur la ville. Elle doit allier les préoccupations d'un urbanisme équilibré, harmonieux et sûr à un impératif de cohésion sociale.

Il ne s'agit pas tant d'un problème esthétique ou technique, laissé à l'appréciation des seuls architectes et urbanistes, mais de quelque chose de plus fondamental qui fait de la création urbaine une donnée politique, au meilleur sens du terme.

Ainsi l'avaient compris les anciens, les hommes de l'antiquité, comme Vitruve, qui, en modélisant les cités, pensaient l'histoire comme indissociable de sa géographie. En construisant les cités et l'habitat selon une juste répartition entre les espaces privés et les espaces publics, ils construisaient concrètement le citoyen.

C'est pour avoir perdu cette donnée anthropologique, (l'homme comme animal politique selon Aristote) que les « urbanistes » des années 1950 et 1960 ont construit dans l'urgence et la nécessité de vastes ensembles voués au logement de masse devenus aujourd'hui souvent inhabitables.

## I - LE MAL-VIVRE DANS LES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ

Le mal-vivre dans les « grands ensembles » et la mauvaise image de ces cités ne sont plus à décrire. La littérature est abondante sur la question<sup>59</sup>. De nombreux rapports dont ceux du Conseil économique et social y ont été consacrés. Ils ont été implantés à partir du milieu des années cinquante en périphérie des villes, là où le terrain n'était pas cher pour répondre dans l'urgence à la pénurie chronique de logements qui sévissait dans le pays. Ils ont favorisé, avec le développement du chômage, la création d'espaces limités rassemblant des populations en voie de paupérisation.

### A - UN URBANISME CONTESTÉ

Cette architecture de barres et de tours à l'écart des grands centres s'est révélée au fil des décennies inadaptée à toute intégration au tissu urbain en dépit des efforts déployés dans le cadre de la politique de la ville.

Tournée sur elle-même, la géographie des rues forme un dédale, un espace fermé sans visibilité extérieure, où se côtoient sans ligne de fuite rues et bâtiments, seule la dalle centrale constitue un espace libre, en réalité cerné, où se croisent les habitants sans vraiment créer de lien social.

Le discours, entre ceux qui pensent que cet urbanisme est criminogène et ceux pour lesquels il ne peut être tenu pour responsable du climat d'insécurité, ou du sentiment selon les appréciations que l'on veut apporter à l'insécurité vécue ou ressentie, n'a pas lieu d'être poursuivi ici. Il convient plutôt d'analyser le mal-vivre des populations qui habitent ces bâtiments et de tenter d'apporter des solutions susceptibles d'améliorer leur cadre de vie et par là même leur qualité de vie. Si la notion de sécurité figure en bonne place parmi les préoccupations de nos contemporains, il ne s'agit pas pour autant d'instrumentaliser l'urbanisme à son service mais de prendre en compte les nombreux paramètres qui concourent à son développement<sup>60</sup>. L'approche pluridisciplinaire doit prévaloir dans les opérations d'aménagement ou de réaménagement de ces quartiers. Dans son rapport<sup>61</sup> remis en 2001 à Marie-Noëlle Lienemann alors secrétaire d'Etat au Logement, le magistrat, Didier Peyrat, préconisait de « *produire des espaces gérables et défendables... éviter les bâtiments anxiogènes, les effets de sanctuarisation, les densités excessives et les obscurités lugubres.* »

<sup>59</sup> Voir en particulier, Jean-Marie Delarue ; « *Banlieues en difficultés : la relégation* », Editions Syros/Alternatives, 1991 ; et Eric Maurin, « *Le ghetto français* », Editions du Seuil et la République des idées, 2004.

<sup>60</sup> Le lien entre les facteurs environnementaux et la sûreté et/ou la sécurité publiques est consacré par plusieurs textes de loi récents, comme cela est rappelé en annexe n° 2.

<sup>61</sup> Didier Peyrat ; « *Habiter, cohabiter, la sécurité dans le logement social* » ; 2001.

L'architecture des tours et des barres a favorisé la densification des populations dans les immeubles laissant tout autour de vastes espaces vacants. Ce type de construction édifié selon des techniques industrialisées (chemin de grue, parpaing/béton, dalle ciment, descentes des fluides dans des gaines maçonnées, puits d'aération et ventilation mécanique) s'il répondait aux attentes du moment en termes de confort et d'hygiène, a très vite montré des limites. Après les défauts d'isolation acoustique rapidement dénoncés par les habitants soucieux de protéger leur intimité, sont apparues les carences liées à l'insuffisance de l'isolation thermique. L'élévation du coût des charges qui en résulte avec l'envolée actuelle du prix du pétrole en témoigne. En outre, le souci de rationalité et les commodités de gestion ont trop souvent conduit à la concentration d'appartements de même taille dans une même cage d'escalier, créant ainsi une forme de ségrégation entre les familles en fonction du nombre d'enfants.

L'absence ou la médiocrité de l'isolation acoustique génère une confusion sonore qui banalise le bruit et contribue à rendre ordinaire le désordre. En détruisant la tranquillité publique la jouissance paisible des lieux d'habitation est rendue impossible. Les troubles de voisinage y sont fréquents.

On peut aussi citer dans ces quartiers la médiocrité des éclairages publics. Trop souvent mal étudiés et mal implantés, ils ont favorisé la transformation de certains impasses ou passages en zones d'ombres propices aux agressions, dissimulation et trafics. Outre le sentiment violent d'enfermement qu'ils véhiculent l'accès à ces espaces est devenu difficile tant pour les services de secours que pour les forces de sécurité lorsque la nécessité s'en fait sentir.

La tentation de certains à fermer l'accès au lotissement, au groupe d'immeubles, au passage commence à se faire de plus en plus pressante et à même se concrétiser. Il n'est pas rare de trouver grilles et barrières interdisant l'entrée à certains de ces espaces, qu'ils soient publics ou privés. Digicodes et à une moindre échelle, les caméras font partie de notre quotidien.

Tous ces équipements révèlent un besoin de sécurité. Il est vrai que les chiffres de la délinquance restent inquiétants.

Le renforcement des éléments de sécurité passive, s'ils tendent à rassurer ceux qui demandent leur mise en place ne peuvent en aucun cas avoir d'effets déterminants sur les causes même de la délinquance, sur les biens et les personnes qui puisent leurs sources dans des maux de la société qui ne seront pas résolus par la qualité du logement.

Le programme de rénovation urbaine engagé par le ministre chargé du Logement est encore trop récent pour qu'on puisse en apprécier les effets. Mais la démolition de certaines tours d'habitat social concentrant des populations au profil souvent homogène (bas revenus, fort taux de chômage, nombre important d'érémistes, échec scolaire...), et leur remplacement par un habitat plus diversifié devrait favoriser la mixité sociale dans ces quartiers.

A l'heure actuelle, on peut constater une nette augmentation des démolitions (11 600 en 2004 soit 3 000 de plus qu'en 2002 et le double du chiffre atteint en 2001), les constructions nouvelles devraient permettre une diversification des statuts d'occupation. La vente des logements HLM à leurs occupants se poursuit régulièrement (4 700 en 2004 contre 4 100 en 2003 et 4 000 en 2001 et 2002). En revanche, le nombre des constructions nouvelles n'atteint pas les objectifs fixés : 40 000 logements en 2004 contre 47 000 en 2003 et 55 000 en 2002. Ce sont les entreprises sociales pour l'habitat (anciennes SA) qui prennent le pas sur les offices. Parmi les freins invoqués par les bailleurs sociaux pour expliquer ce retard, figure en priorité le manque de terrains disponibles et les réticences de certains élus à appliquer les dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

#### B - UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT INADAPTÉE

A la densité de la population dans les immeubles correspond la vacuité de l'espace environnant, l'éloignement des activités, des commerces et des services indispensables à toute vie sociale et civique. Le manque et l'insuffisante fréquence des transports publics ont alimenté un légitime sentiment de relégation. Progressivement, ceux disposant de ressources suffisantes sont partis pour réaliser leur rêve d'accession à la propriété, laissant sur place les moins bien lotis dans ces quartiers à très forte dominante d'habitat social. Le parc HLM s'est ainsi paupérisé. Certaines copropriétés voisines<sup>62</sup> connaissent les mêmes difficultés de concentration de populations à bas revenus et de dégradation du bâti. C'est ainsi que se sont consolidés des îlots de ségrégation : le nombre des familles monoparentales, des chômeurs, des Rmistes et des personnes à faibles ressources y est particulièrement élevé. Ce sentiment de ségrégation s'est renforcé avec la concentration de familles d'origine étrangère qui y habitent.

Cette population, ethniquement hétérogène, présente une certaine homogénéité économique (pour mémoire, en 2003, 273 000 ménages ont bénéficié du Fonds de solidarité logement (FSL), au nombre desquels figurent 72 % de chômeurs ou inactifs et 44 % de personnes attributaires du RMI). « Assignée à résidence » par le manque d'offres de logements, elle peut légitimement éprouver un sentiment de rejet, d'abandon sans grand espoir de mobilité.

A la ségrégation résidentielle correspond une concentration à l'école d'élèves en difficulté et en situation d'échec dont les causes sont nombreuses et bien connues (familles monoparentales, chômage, surpopulation dans le logement, difficulté linguistique).

Analysés et décrits comme « des effets de paires », la réussite scolaire dépendant fortement de facteurs sociaux et économiques, ce sont les principes d'égalité et d'équité républicaines qui sont ainsi mis à mal.

---

<sup>62</sup> « *Les copropriétés en difficulté* » ; Rapport et avis du Conseil économique et social présenté par Mme Frédérique Rastoll, septembre 2002.

D'abord sociales et économiques, les inégalités sont également devenues territoriales et le droit au logement sans le droit à la ville constitue un leurre dont les ménages les plus fragiles sont aujourd'hui pleinement conscients. Ainsi refusent-ils parfois de quitter un hébergement ou un logement exigü, vétuste et malsain « en ville » pour un appartement plus confortable situé dans une zone périphérique.

#### C - UN TISSU ASSOCIATIF ACTIF

Dans les quartiers en difficulté, la délégation interministérielle à la ville conduit une politique visant à assurer une meilleure cohésion sociale et à apporter aux populations qui y habitent les services qui leur sont nécessaires, notamment les services à la personne, des actions de soutien scolaire, de lutte contre l'illettrisme et des activités culturelles et sportives. Les collectivités de leur côté mettent de plus en plus souvent locaux et équipements à la disposition des associations.

##### **1. L'insertion par le sport**

Concernant ce dernier domaine, il convient de mentionner l'engagement du réseau sport-développement du Comité national olympique et sportif français (CNOSF) dans la réalisation des contrats de ville et des grands projets de ville (GPV) qui a débouché sur la mise en place de nouvelles filières « sport-éducation sociale ».

Le concept « champion dans la rue » créé par l'association du rassemblement par le sport (RPS) en Seine-et-Marne permet à 500 jeunes par an de ce département à la suite de rencontres organisées avec des champions d'être intégrés dans des associations sportives. Ils bénéficient ainsi d'une aide financière « visas sport » ou de coupons CAF.

D'autres actions peuvent être citées dans ce cadre notamment le volet sportif du GPV de la Seyne-sur-mer concernant l'accès à l'information et à la formation aux jeunes des quartiers.

Le réseau sport-développement devra créer en tout plus de 5 000 emplois d'ici la fin 2005.

##### **2. Le rôle des régies de quartier**

Les régies de quartier sont des associations issues de la loi de 1901 créées à l'initiative des habitants et les autres associations d'un quartier d'habitat social, en partenariat avec les collectivités locales et les organismes HLM.

Elles ont pour mission de créer des emplois en lien avec le cadre de vie. Elles offrent des services de proximité aux habitants. Ainsi, elles créent du lien social tout en mobilisant les habitants sur la qualité, l'embellissement, l'entretien de leur environnement immédiat.

Nées à Roubaix à la fin des années soixante-dix, elles se sont regroupées au sein du comité national de liaison des régies de quartier qui compte environ 150 régies qui emploient 4 500 salariés (3 500 équivalent temps plein) dont 15 % de contrats d'insertion, 16 % de CES, 8% de CEC, 21 % de CDI et 30 % de CDD (chiffres mars 2004).

## II - LE PAVILLON FANTASMÉ

Devenir propriétaire de son pavillon, même dans la périphérie la plus éloignée est le rêve de 77 % de la population. Ce type de logement véhicule une image forte. Il est porteur de valeurs de liberté, d'autonomie et d'indépendance susceptibles d'assurer une certaine qualité de vie. Le jardin privatif et la vie « au grand air », à l'écart des voisins et de leurs nuisances supposées ou vécues compensent ou obèrent, pour nombre des candidats à l'accession du pavillon les inconvénients qu'il induit. Ainsi, en est-il de l'allongement et du coût des trajets pour se rendre à son travail, conduire les enfants à l'école, faire les courses... Le projet de vie est centré sur la maison, la famille, l'automobile et le patrimoine. Il peut aussi traduire pour certain une forme d'individualisme ou un refus de l'urbanité contrainte.

### A - UNE PÉRI-URBANISATION DÉVOREUSE DE FONCIER

Sur les 200 000 pavillons construits en 2004, 150 000 l'ont été en secteur diffus et seulement 50 000 en lotissement. Le développement urbain se fait au détriment d'un espace rural qu'il mite et grignote à un rythme accéléré.

Cet étalement urbain se révèle de plus en plus coûteux pour les collectivités qui ont à leurs charges de nouvelles infrastructures et les services inhérents, voiries, transports, gestion des déchets ménagers, santé, services publics...

L'encouragement à l'accès à la propriété facilité par la mise en place du Prêt à taux zéro (PTZ) favorise ce mouvement. Dévoreur de foncier, ce phénomène de péri-urbanisation est dénoncé par les municipalités qui se voient contraintes à financer des travaux d'infrastructures très onéreux (adduction-traitement des eaux) et des services diversifiés (écoles, ramassage scolaire, enlèvement des ordures ménagères...). 55 000 hectares de terres agricoles sont ainsi artificialisées chaque année comme l'indique M. Jean-Pierre Boisson dans son avis sur « la maîtrise foncière : clé du développement rural »<sup>63</sup>.

Dans le même temps, certains maires de petites communes de moins de deux mille habitants ne verraient pas d'un mauvais œil, un afflux de population qui leur permettrait de franchir le seuil des deux mille habitants pour accéder à certaines subventions ou dotations de l'Etat.

---

<sup>63</sup> Rapport et avis du Conseil économique et social - avril 2005.

Enfin, parmi les agriculteurs, l'avis serait partagé entre ceux qui ne souhaitent pas voir soustraire aux cultures des terres agricoles et ceux qui apprécient le classement de leurs terres en terrains à urbaniser, classement qui permet des plus-values substantielles.

Des intérêts divergents peuvent aussi apparaître entre des agriculteurs qui ne souhaitent pas voir soustraire les terres qu'ils exploitent en fermage et leurs propriétaires tentés par le classement en terres à urbaniser.

En tout état de cause, il convient de rappeler que notre pays, comparé à ses principaux voisins, n'est pas densément peuplé<sup>64</sup>. Il offre l'image d'un pays à dominante rurale (50 % de ses 36 565 communes ont moins de 380 habitants) et 81 % du territoire est occupé par des petites communes de moins de 2 000 habitants. Les surfaces urbanisées représentent seulement 8,2 % du territoire et même si la progression tendrait à s'accélérer, l'éventuel conflit d'usage entre terres agricoles et urbanisation paraît peu probable, sauf dans les départements d'Outre-mer, Martinique et Réunion en particulier où la question présente une réalité et une acuité certaines.

#### B - LE RÊVE DES JEUNES MÉNAGES, LA DÉSILLUSION DES PLUS ANCIENS

Acquis le plus souvent à l'arrivée du premier ou du deuxième enfant par des ménages jeunes, le pavillon rêvé a favorisé la création de quartiers homogènes tant par le niveau de revenus que par les classes d'âge. Le sentiment de liberté<sup>65</sup> et d'autonomie procuré par l'absence de voisinage immédiat ou des servitudes liées à l'habitat collectif se trouve dans les faits, même s'il n'est pas ressenti comme tel, amputé par la dépendance créée vis-à-vis de l'automobile. Les enfants mais surtout les adolescents sont les premiers à en souffrir tant qu'ils ne sont pas en âge de conduire. Cette dépendance à l'égard de leurs parents peut être grande compte tenu de l'insuffisance sinon l'absence de transports en commun dans les zones pavillonnaires les plus retirées ou les plus récentes.

Par sa nature même, l'habitat individuel et sa situation en grande périphérie à l'écart des commerces et services, ne répond pas plus aux besoins d'une population qui, avançant en âge, devient elle aussi tributaire des transports en commun. Il se révèle ainsi inadapté aux personnes âgées qui ont besoin de la proximité de nombreux services. Il ne peut davantage satisfaire les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

<sup>64</sup> Atlas des Franciliens de l'IAURIF ; « *Territoire et population* » ; Tome 1.

<sup>65</sup> Daniel Pinson, Sandra Thomann ; « *La maison en ses territoires* » ; L'Harmattan, 2001.

### C - LA TROP FAIBLE INTERVENTION DES ARCHITECTES

La construction de pavillons dont la superficie n'excède pas 170 m<sup>2</sup> ne nécessite pas le recours aux services d'un architecte. Même si on constate une hausse depuis 2003 du taux de pénétration de la part des architectes dans le logement (24,7 % contre 23,6 % en 2002), celle-ci reste imputable en grande partie aux constructions collectives en copropriété mais aussi plus modestement aux constructions individuelles isolées<sup>66</sup>. Le « lotissement » reste encore le domaine privilégié du pavillon-type et du plan-type qui lui confère cette impression de monotonie. Certains lotissements fondent même leur publicité sur l'absence d'obligation de recours à un architecte signifiant par là même que l'intervention de ce professionnel est inutile et cause de surcoûts. Pourtant le recours aux services d'un architecte devrait être perçu comme un besoin, tant sur le plan esthétique que sur l'innovation.

La géographie en « raquette » des zones pavillonnaires, imposée par la DDE pour permettre la seule circulation des camions de pompiers en cas de nécessité se révèle peu conviviale. Le tracé des voiries avec de nombreuses impasses, parfois le faible éclairage commencent à y favoriser comme ailleurs une certaine forme d'insécurité.

On notera en outre qu'aucune obligation n'est faite pour recourir aux services de paysagistes pour donner une harmonie à ces ensembles qui, par leur extension et leur aspect répétitif, procurent un sentiment d'ennui esthétique. Pourtant la nouvelle législation sur la délivrance du permis de construire prévoit un volet paysager et de plus en plus souvent les collectivités locales, en particulier les maires, sont contraints de s'adjoindre les compétences de spécialistes dans ce domaine pour embellir leurs villes.

### III - L'HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ

Le parc de logement ne se renouvelle que très lentement. On ne construit que 1 % de logements neufs par an. Sur les 5,5 millions de logements locatifs que recense l'INSEE, plus d'un million (19 %) restent « inconfortables » au sens où il leur manque un élément de confort au moins. Cent soixante mille logements sont très inconfortables dans la mesure où deux éléments de confort au moins sont absents<sup>67</sup>. Souvent situés dans les centres-villes, on en recense également dans les bourgs et plus souvent en milieu rural. Quant à la notion d'habitat indigne apparue dans une législation récente, ses critères restent à définir et par conséquent leur nombre à déterminer.

<sup>66</sup> Source : Mutuelle des architectes français (MAF), *Le Moniteur*, 9 septembre 2005.

<sup>67</sup> Élément de confort : chauffage central ou fixe, douche ou baignoire intérieure, toilettes intérieures.

Dans l'Outre-mer, la situation est encore plus critique qu'en métropole et nécessite des solutions spécifiques telles que préconisées dans le rapport et l'avis présentés par Mme Marie-Claude Tjibaou en juin 2004. L'état du parc privé, souvent insalubre notamment dans les centres-villes, l'élroitesse du parc social, la difficulté à libérer du foncier, se conjuguent par ailleurs avec un dynamisme démographique important (Réunion, Guyane, Mayotte) et des conditions économiques préoccupantes.

#### A - LE RÔLE DE L'ANAH

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), dotée du statut d'établissement public est chargée d'octroyer des subventions permettant la mise aux normes d'hygiène et de sécurité et la rénovation de logements. Ces logements peuvent être occupés par leurs propriétaires lorsque ceux-ci disposent de revenus modestes (80 %) ou loués par des bailleurs privés ou des personnes morales depuis l'adoption de la loi SRU en 2000 et dans ce cas sans limitation de ressources (20 %). Très décentralisée, cette intervention a permis en 2004, la réhabilitation de 150 000 logements pour un budget total de 418 millions d'euros. Il faut se rappeler qu'il y a dix ans, en 1994, le budget de l'ANAH s'élevait à 530 millions d'euros, c'est dire si entre les déclarations politiques et la réalité le hiatus est grand !

Pourtant, les besoins restent très importants et l'actualité dramatique de cet été le démontre.

Le plan quinquennal de cohésion sociale sur lequel l'avis de notre assemblée a été sollicité prévoit une intervention accrue de l'ANAH et des moyens nouveaux (70 millions d'euros de plus en 2006, puis 140 millions d'euros de plus les quatre années suivantes) pour les atteindre. Des objectifs clairs ont été définis : remettre sur le marché 100 000 logements vacants (20 000/an), produire à partir du parc vacant et du parc déjà loué des logements à loyer maîtrisé (200 000 en cinq ans soit 40 000/an) et enfin participer à l'entretien du parc existant dégradé pour y rétablir des conditions sanitaires et de sécurité compatibles avec une occupation normale du parc (reprise des installations électriques dangereuses, lutte contre le saturnisme par l'éradication des peintures au plomb).

Dans ce cadre, l'ANAH a dressé en 2004 un atlas de l'habitat privé, document dont l'absence ne permettait pas une bonne connaissance de ce parc (occupation, ressources des habitants, niveau de confort, insalubrité). Cet atlas trouve toute son utilité dans le recensement des logements insalubres.

M. Pelletier, directeur de l'ANAH, dans son intervention devant la section du cadre de vie, a souligné tout l'intérêt de l'action de l'organisme qu'il dirige en rappelant que le parc privé héberge plus de personnes à faibles ressources que le parc social public. Ce parc étant détenu après le désengagement des investisseurs, dans sa majorité par des particuliers (60 % détenteurs d'un ou deux

logements) souvent eux-mêmes impécunieux, l'intervention de l'ANAH s'impose plus que jamais.

Compte tenu de ce qui vient d'être rappelé, il apparaît évident que la solution de la crise du logement ne pourra pas se trouver à partir d'une action sur le seul parc social public. L'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) et l'USH relaient le même discours soulignant le besoin d'un parc locatif privé plus développé, correspondant mieux aux besoins de la population : les ¾ des locataires du parc privé seraient éligibles au parc social, compte tenu de leur niveau de ressources. Il n'y a pas d'un côté des populations aux faibles ressources logées dans le parc social public, et de l'autre des populations qui n'auraient pas besoin d'être aidées dans le parc privé. La réalité est qu'il y a dans les deux parcs des populations en situation économique difficile.

L'ANAH observe la difficulté à maîtriser des charges locatives. Celles-ci augmentent de manière récurrente et sur une très longue période plus vite que l'inflation. Les frais de gardiennage et des personnels d'entretien, l'évolution du coût des fluides (le m<sup>3</sup> d'eau a presque doublé en quinze ans alors que l'on assiste à une envolée du m<sup>3</sup> de fioul) aggravant la capacité des ménages à assumer ces augmentations de charges.

## B - UNE MISE AUX NORMES NÉCESSAIRE

### 1. L'éradication de l'habitat insalubre

La dramatique actualité de l'été 2005 a fait découvrir à nombre de nos concitoyens que notre pays détenait encore un nombre important de logements insalubres, occupés par des familles. L'INSEE en recensait 160 000 en 1999. On en compterait un millier à Paris, de nombreux autres dans certaines grandes villes de province, sans pour autant oublier les zones rurales. L'ANAH estime que dans le parc locatif privé inconfortable :

- 83 % ne sont pas dotés de chauffage central ou fixe ;
- 23 % ne sont pas dotés de toilettes intérieures ;
- 14 % ne sont pas dotés d'une cabine de douche ou de baignoire intérieure.

C'est dans le parc rural qui représente seulement 13 % du parc locatif privé que se concentrent 31 % de ces logements.

Outre l'absence d'un, deux, voire des trois éléments de confort « normés » et recensés par l'INSEE, le taux d'humidité, les murs salpêtrés, les installations électriques défectueuses, les peintures au plomb, l'amiante sont encore très présents dans l'habitat ancien que l'on pourrait qualifier d'insalubre ou d'indigne.

Au risque sanitaire (saturnisme, tuberculose...) s'ajoutent d'autres formes de dangers : incendie, effondrement des planchers, toitures fuyardes ou absence d'issues de secours en cas d'incendie. Dans ce type de logements vivent notamment des familles avec de nombreux enfants, certaines d'entre-elles n'ayant pu accéder au logement social saturé ou en raison de leur situation au regard de la législation sur le séjour des étrangers sur le territoire. Les situations de surpeuplement peuvent déboucher sur des drames peu admissibles pour le pays.

Les Opérations programmées de rénovation de l'habitat insalubre (OPAH) permettent la rénovation d'un îlot dans un partenariat associant ANAH/collectivité/propriétaire. Elles sont encore trop peu nombreuses.

Dans les départements et territoire d'Outre-mer, les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) visent avant tout à éliminer les bidonvilles. Elles bénéficient d'un financement de l'Etat (ligne budgétaire inscrite au ministère de l'Outre-mer) et d'un accompagnement social Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale (MOUS) des populations relogées. Leur efficacité est appréciée par les habitants qui regrettent toutefois la lenteur des procédures de mise en œuvre.

## **2. La mise aux normes acoustiques et thermiques**

Longtemps considérée comme irréalisable dans l'habitat ancien, elle devient possible avec la mise en œuvre de techniques et de matériaux nouveaux. Concernant le domaine phonique, seul un diagnostic approfondi et préalable devrait permettre de déboucher sur des solutions panachées en fonction des bruits à éliminer ou à tout le moins amortir : doublage des gaines des différents conduits, élimination des conduits de vide-ordures, réfection des réseaux de ventilation mécaniques contrôlées, changement des fenêtres et des bouches d'entrée d'air, isolation des façades. Ces deux dernières interventions doivent se combiner avec une isolation thermique indispensable.

Enfin, il faut observer avec M. Maugard, président du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) que la mise aux normes dans l'habitat ancien se fait sur la base de prescriptions établies pour le logement neuf. L'application de ces réglementations au logement ancien est malaisée voire même souvent impossible. On peut regretter l'absence de prise en compte de la spécificité du bâti ancien et de ses contraintes.

De même les ressources souvent limitées des petits propriétaires occupants ou bailleurs ne permettent pas le financement en une seule fois d'une opération de réhabilitation qui nécessiterait un étalement dans le temps. Le retour sur investissement, notamment sur les matériaux et les équipements concourant aux économies d'énergie, s'effectue sur la durée, moyen ou long terme. C'est par la réduction du montant des charges qui en découle que celui-ci s'opère.



## CHAPITRE IV

### LA QUALITÉ ET L'INNOVATION EXISTENT MAIS PEINENT À S'IMPOSER

Le secteur du logement est un monde complexe, composé d'une multitude d'entreprises de taille différente<sup>68</sup>, de métiers hétérogènes, d'acteurs divers publics et privés, qui, plus que d'autres, a du mal à se doter d'outils efficaces, de process respectés et de démarches reconnues visant à promouvoir et à diffuser l'innovation et la qualité. Chaque année néanmoins, le secteur du bâtiment s'engage de plus en plus dans la qualité et le développement durable. En témoigne la publication en 2004 d'un ouvrage co-rédigé par la FFB et l'ADEME concernant l'amélioration énergétique des bâtiments existants.

#### I - LES NORMES, LES DÉMARCHES ET LES ORGANISMES VISANT À PROMOUVOIR QUALITÉ ET INNOVATION

Si la normalisation est avant tout une démarche professionnelle, les pouvoirs publics, dans le souci de l'intérêt général, ont rendu obligatoire l'application d'un certain nombre de normes dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité, de la santé et de la protection de l'environnement en particulier.

Ainsi, jusqu'aux années quatre-vingt-dix, les préoccupations étaient essentiellement celles de la sécurité, des économies d'énergies (chocs pétroliers) et de l'accessibilité aux personnes handicapées au moment des constructions.

Sont survenues alors :

- une meilleure prise en compte de l'isolation phonique (1992) ;
- l'approche de la qualité environnementale des constructions, qui a donné naissance à l'association HQE (1996) ;
- puis l'intégration des objectifs de prévention contre les effets de l'amiante (1995), du plomb dans les peintures (1998) et de façon plus générale de l'objectif de santé dans le bâtiment (plan de 1999) ;
- le plan habitat-construction développement durable de janvier 2002 qui a donné une impulsion à une approche globale.

---

<sup>68</sup> Premier employeur du pays, le bâtiment compte 877 000 salariés dans ses 285 000 entreprises. L'artisanat compte 268 000 entreprises. Le plus gros des effectifs se situe dans de petites entreprises, les métiers du second œuvre progressent, l'encadrement se renforce de même que l'effort de formation (cf. tableaux en annexe n° 3).

Depuis, de nombreuses organisations professionnelles se sont mobilisées sur cette démarche, que ce soient celles des maîtres d'ouvrage avec « qualimo », des promoteurs avec « qualiprom»<sup>69</sup>, des architectes avec « MPRO », des entreprises et des industries du bâtiment et des matériaux de construction, ainsi que les initiatives de la CAPEB et de la FFB.

Après les normes et les organismes dont le rôle est particulièrement important, quelques exemples de certification et de labellisation sont mentionnés ci-après.

#### A - LES NORMES

Souvent critiquées pour leur abondance qui limiterait, selon certains maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage, la créativité et l'innovation, elles sont perçues comme nécessaires voire indispensables par d'autres qui y voient une garantie minimale en termes de sécurité, de qualité...

Les normes concernent les produits, les équipements et les installations. Elles s'étendent à la conception technique de l'ouvrage et à son entretien ainsi qu'à son inscription dans une logique de développement durable.

La directive européenne produits de construction s'impose maintenant aux constructeurs français. Les produits respectant certaines caractéristiques peuvent être commercialisés sous la marque « CE ».

Selon la nature du marché, public ou privé, les prescriptions sont différentes. Pour les premiers, les normes doivent être homologuées alors que pour les seconds, c'est le Cahier des clauses administratives générales (CCAG), véritable document contractuel entre le maître d'ouvrage et le constructeur qui s'impose.

Les compagnies d'assurances fondent leurs polices sur le respect de ces normes.

#### B - LES ORGANISMES

##### **1. L'Agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie, un outil indispensable**

L'Agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie (ADEME) assure une mission d'information générale du grand public. Elle édite et diffuse des brochures d'information, réalise des campagnes de communication, élabore des outils pédagogiques et développe sur l'ensemble du territoire un réseau d'Espaces Info-Energie pour apporter aux citoyens des informations et des conseils pratiques de proximité.

---

<sup>69</sup> A la mi-2005, sept promoteurs-constructeurs sont certifiés QUALIPROM, certification de management mise en place en partenariat avec le CSTB qui associe l'ensemble des acteurs d'un projet depuis la programmation au service après-vente en passant par la phase d'exécution.

Depuis le 1er janvier 2005, l'ADEME gère une aide directe aux particuliers sous forme de crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement de l'habitation principale. Cette aide est ciblée sur les équipements les plus performants (15 % à 25 %) et soutient fortement (40 %) les chauffe-eau solaires et autres équipements utilisant les énergies renouvelables (solaire, bois, pompes à chaleur). Cette mesure est d'autant plus importante que la consommation d'énergie dans les logements est à l'origine de 18 % des émissions de gaz à effet de serre (un quart des émissions est imputable au secteur résidentiel-tertiaire).

L'agence soutient également la diversification énergétique, en encourageant le développement des énergies renouvelables qui devraient permettre d'atteindre les objectifs fixés à Kyoto.

Elle agit également dans la lutte contre le bruit qui constitue pour plusieurs millions de Français la gêne numéro un dans leur vie quotidienne. Dans son action contre les nuisances sonores, l'ADEME privilégie la recherche et le développement autour de trois axes de travail : la réduction des émissions sonores (par exemple via la conception de moteurs moins bruyants); la limitation de la propagation du bruit dans l'environnement (écrans antibruit, plans d'aménagement urbain, etc.) et l'isolation acoustique des bâtiments (double vitrage, doublage des murs, etc.).

L'ADEME développe des outils méthodologiques, assure la promotion des opérations exemplaires qu'elle a accompagnées. Elle publie les résultats des études, recherches et expériences qu'elle a encouragées, afin de favoriser la diffusion des pratiques et des techniques les plus performantes.

Elle facilite, par l'attribution de subventions et un accompagnement technique, la mise en place de projets et d'équipements contribuant à la maîtrise de l'énergie et à la préservation de l'environnement.

Enfin, l'ADEME mène un effort soutenu d'information, de communication, de sensibilisation et de formation auprès des entreprises, des collectivités, des associations et du grand public afin de faire évoluer les comportements.

Pour accomplir l'ensemble de ses missions, l'ADEME dispose en 2005 d'un budget de 364 millions d'euros (294 millions pour le budget d'intervention et 70 millions pour le budget de fonctionnement).

## **2. Le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB)**

Créé en 1947 et placé sous la tutelle du ministère de l'Équipement, cet établissement public à caractère industriel et commercial est chargé de l'amélioration du bien-être et de la sécurité dans les bâtiments et leur environnement. Son action se divise en quatre missions complémentaires : la recherche, l'ingénierie innovante, l'évaluation de la qualité par la délivrance d'avis techniques et la diffusion du savoir.

Ses 750 agents comptent notamment des experts dans tous les domaines du secteur (matériaux et techniques du bâtiment, thermique, acoustique, éclairage, environnement, sécurité, technologies de l'information, économie, sociologie...).

Le CSTB expérimente et promeut les innovations auprès des entrepreneurs, industriels, bureaux d'études, architectes et maîtres d'ouvrage. Il apporte son expertise aux pouvoirs publics pour l'adoption ou la révision des réglementations techniques et la qualité de la construction.

Il teste et expérimente dans ses laboratoires de Paris, Marne-la-vallée, Nantes, Grenoble et Sophia-Antipolis des nouveaux matériaux et techniques. La soufflerie Jules Verne à Nantes est unique en son genre.

Son activité recherche et développement qui s'étend sur un large spectre de disciplines et de technologies liées à la construction se concentre sur trois thèmes prioritaires : le développement durable (qualité environnementale, énergie, santé), sécurité (risques et application) et usages des nouvelles technologies de l'information et de la communication (modélisation de l'information de projet, gestion des flux d'information pour la construction...).

Pour ce faire, le CSTB dispose d'un laboratoire virtuel dans lequel il propose, dans un ensemble de logiciels intercommuniquants et de bases de données, des outils de simulations qui permettent l'analyse des performances d'un matériau, d'un équipement ou d'une partie d'ouvrage de bâtiment.

Un autre projet vise à constituer des outils de conception et d'évaluation des performances des projets architecturaux et urbains. Il devrait conduire à la mise au point de méthodes innovantes d'aide à la décision (maquettes virtuelles pour les enquêtes publiques), à la conception ou la réalisation (visite de chantiers virtuels).

Il participe aux programmes de recherche du PREBAT ainsi qu'à de nombreux programmes européens et internationaux et entretien de partenariats avec différents centres de recherches et universités étrangers.

Le CSTB développe une importante activité dans le domaine de la certification en lien avec les professionnels du secteur (fabricants, utilisateurs, prescripteurs, experts) en réponse aux besoins du marché. Les caractéristiques certifiées évoluent en permanence. Le produit certifié renseigne et rassure l'utilisateur tout en le guidant dans ses choix, par exemple le marquage CE de conformité aux directives européennes lorsqu'il sera obligatoire.

Pour remplir ses missions, le CSTB a disposé d'un budget de 67 millions d'euros en 2004.

### **3. Les organismes de recherche et d'études mis en place par la profession**

Il s'agit essentiellement d'organismes créés par le secteur. Peuvent être cités parmi les plus connus :

- les Centres techniques industriels (CTI) ;
  - le Centre d'études et de recherches de l'industrie du béton (CERIB), créé en 1967 par la fédération de l'industrie du béton, grâce à la perception d'une taxe parafiscale (transformée aujourd'hui en une taxe affectée) a pour objet de contribuer au progrès technique, à l'amélioration de la productivité et au développement de l'industrie du béton ;
  - le Centre technique des tuiles et briques (CTTB) est aussi un centre technique industriel créé afin de faire évoluer les produits et le marché de la filière terre cuite ;
  - le Centre technique du bois et de l'ameublement (CTBA) mis en place en 1962 est un outil au service des entreprises des secteurs bois et ameublement, œuvrant aussi bien dans les domaines de la recherche et du développement que dans ceux de l'information, de l'assistance technique, de la formation, de la normalisation et de la certification.
- les centres de recherche privés
  - le Centre d'expertise du bâtiment et des travaux publics (CEBTP), initialement créé par la FFB, est devenu privé dans les années quatre-vingt-dix. Le CEBTP appartient aujourd'hui au groupe GINGER, spécialisé dans l'ingénierie du bâtiment, plutôt dédié aux grosses opérations.

A mi-chemin entre le public et le privé, dont il entend fédérer l'action autour de projets de recherche, peut être enfin cité le Réseau génie civil et urbain. Il se consacre essentiellement à la conception, l'exécution, l'entretien et la gestion des constructions et des structures.

### **4. L'agence qualité construction**

L'Agence qualité construction (AQC) est une association regroupant tous les professionnels de la construction : Etat, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises, industriels et négociants, contrôle technique, organisations de l'assurance, organisations d'experts, organismes de qualification ou de certification, centres techniques et organismes concernés par la qualité. Ils poursuivent un même objectif : prévenir les sinistres et améliorer la qualité de la construction, c'est-à-dire réduire la non-qualité estimée à dix milliards d'euros par an, soit environ 10 % du chiffre d'affaires du secteur.

L'AQC met ainsi à disposition des professionnels des méthodes, des outils et des connaissances contribuant à réduire la non-qualité dans la construction

### **5. L'agence européenne des énergies renouvelables**

Il convient enfin de mentionner l'existence de cette agence qui mène actuellement une campagne de sensibilisation-information auprès des propriétaires, commune par commune par appel téléphonique, ou rendez-vous individuel *in situ*, pour présenter les équipements économes en énergies, et délivre toutes les explications sur les aides possibles (crédit d'impôt, subventions...).

## **C - LABELLISATION ET CERTIFICATION**

Sans se perdre dans le maquis de nombreux signes de reconnaissance, ces marques de garantie de qualité données par les professionnels aux utilisateurs finaux, on se contentera d'en citer ici quelques uns parmi ceux qui nous sont apparus les plus significatifs<sup>70</sup>.

### **1. Qualitel**

Le label « qualitel » est décerné par Qualitel, association à but non lucratif, reconnue par les pouvoirs publics, soutenue par les organisations professionnelles de la construction et les associations de consommateurs. Depuis 1982, l'association Qualitel est agréée organisme certificateur dans le cadre de la loi n° 7823 du 10 janvier 1978 pour la protection et l'information des consommateurs (loi Scrivener).

Il concerne la qualité technique des projets immobiliers neufs, et s'applique depuis peu à la réhabilitation de l'habitat. La qualité y est analysée selon sept critères (qualité acoustique, confort thermique, charges prévisionnelles de chauffage et d'eau chaude, thermique d'été, plomberie-sanitaires, électricité et coût d'entretien des façades et toitures).

Depuis le 1er janvier 2005, la certification Qualitel comprend un nouveau critère « conception économe en énergie » s'attaquant au gisement d'économies à réaliser sur le montant des charges locatives.

Enfin, il convient de rappeler que l'association Qualitel a mis en place en 2003 la certification « Habitat et environnement » qui vise à prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie d'un logement. Cette certification s'applique au logement neuf en immeubles collectifs et individuels, groupes.

---

<sup>70</sup> A titre d'illustration, les certifications et labellisations Qualibat, Qualifelec et Marque NF sont succinctement décrites en annexe n°4.

Elaborée en lien avec les acteurs de la filière construction et les associations de consommateurs, cette certification s'articule avec la démarche HQE, et les principes de Qualitel. Elle concerne aussi bien l'environnement intérieur et extérieur du logement que le comportement de ses utilisateurs.

Démarche environnementale, la certification Habitat et environnement déclare garantir confort, performance technique et développement durable (énergies renouvelables ou équipements à faible consommation d'énergie, matériaux et équipements à faible impact environnemental, système économique des consommations d'eau), bonne isolation et ventilation, acoustique des locaux collectifs équipés pour le tri des ordures ménagères, végétaux adaptés.

Après les sept thèmes environnementaux initiaux, de nouvelles exigences viennent d'être introduites en janvier 2005. Une mission de contrôle technique (solidité-sécurité) propose pour le logement collectif de même qu'un abaissement du taux d'utilisation d'énergies traditionnelles (CREF - 8 %), un bilan de « chantier propre », la prise en compte de la norme NF P01 010 pour le choix des matériaux, une distance maximale de dix mètres entre le point de production d'ECS et chacun des équipements alimentés en eau chaude et enfin la compétence environnementale du maître d'ouvrage sont maintenant exigés.

## **2. L'association HQE**

Créée en 1996, l'association HQE regroupe les acteurs du bâtiment dans le but de développer la qualité environnementale des bâtiments de manière concertée. Elle est composée d'organismes publics ou collectifs (associations, syndicats) représentant l'ensemble des acteurs du bâtiment : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, fabricants de produits de construction, experts, réseaux d'acteurs régionaux, etc. Elle promeut l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments neufs et existants des secteurs résidentiel et tertiaire, et le management environnemental des opérations de construction ou d'adaptation des bâtiments.

D'abord considérée comme expérimentale, elle tend sinon à se généraliser du moins à apparaître de plus en plus dans les constructions neuves sous la pression des maîtres d'ouvrages et des élus. Quatorze cibles de qualité environnementale ont été définies par l'association HQE pour aider les maîtres d'ouvrages à structurer leurs objectifs. Il suffit :

Tableau 17 : Les cibles HQE

Eco-construction	Eco-gestion	Eléments de confort	Objectifs de santé
1 Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat	3 Gestion de l'énergie 4 Gestion de l'eau 5 Gestion des déchets d'activité 6 Gestion de l'entretien et de la maintenance	8 Confort hygrothermique 9 Confort acoustique 10 Confort visuel 11 Confort olfactif	12 Qualité sanitaire des espaces 13 Qualité sanitaire de l'air 14 Qualité sanitaire de l'eau
2 Choix intégré des procédés et produits de construction Chantier à faibles nuisances	7 Création d'un environnement intérieur satisfaisant		

La reconnaissance de la HQE soulève bien des questions. En effet, les maîtres d'ouvrage ont besoin de dispositifs de reconnaissance afin de savoir si leurs projets sont effectivement performants du point de vue de l'environnement, du confort et de la santé des utilisateurs.

Pour répondre à la demande, l'association HQE a mandaté des organismes certificateurs pour l'élaboration de référentiels de certification de la démarche. Le CSTB vient de créer un référentiel de certification « NF Bâtiments tertiaires - démarche HQE » qui concerne pour l'instant les bâtiments tertiaires neufs ; Qualitel a lancé la certification « Habitat et Environnement » et Cequami prépare une certification pour la maison individuelle.

Bien que ces certifications soient en cours d'expérimentation, elles soulèvent bien des réserves et des critiques. Elles sont jugées lourdes, procédurières et ne permettant pas les innovations. Il faut rappeler que les démarches de certification sont des démarches volontaires et ne sont pas obligatoires pour un maître d'ouvrage souhaitant s'engager dans une démarche HQE.

\*

\*                      \*

Toutes ces initiatives, toutes ces structures et bien d'autres prévues pour améliorer les niveaux de qualité, accélérer la diffusion de l'innovation n'ont pas toujours tenu leurs objectifs.

De son côté l'Etat peut inciter, réglementer, contrôler, mais c'est par une réelle appropriation culturelle des acteurs de terrain que le développement durable et la qualité progresseront.

## II - DES INNOVATIONS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Selon Alain Maugard, président du CSTB, il y a deux volets en matière d'innovation dans la construction : *« Il faut distinguer l'innovation sur les ouvrages et celle sur les produits et matériaux qui rentrent dans leur fabrication. En ce qui concerne les produits, le rythme de l'innovation ne me paraît pas inférieur à ce qu'il se passe dans d'autres secteurs. Les fabricants de sanitaires, de fenêtres, d'équipement de la maison, de chauffage... renouvellent leur gamme assez souvent. Même les fabricants de produits considérés comme plus traditionnels comme le plâtre ou le béton innovent régulièrement. On assiste par exemple à l'arrivée des bétons autoplaçants ou à celle d'une nouvelle génération de béton haute performance qui se rapproche presque des caractéristiques de l'acier... Un bon moyen de constater le rythme de l'innovation dans la construction est d'observer les nouveautés présentées au salon BATIMAT. On constate par exemple qu'au bout de deux éditions, soit quatre ans, plus de 50 % des produits sont renouvelés. »*

Ainsi donc, le secteur du bâtiment, et plus particulièrement celui du logement, est un secteur qui innove au moins autant que les autres secteurs d'activité et qui de plus bénéficie de nombreuses retombées venant d'autres secteurs comme l'automobile ou l'aéronautique. Le ministère délégué à la Recherche chiffre à 26 585 millions d'euros, le budget civil de recherche et de développement du secteur du bâtiment pour 2005 (dotation ordinaire plus crédits de paiement).

Encouragés par la nécessité d'intégrer le développement durable à leurs recherches et leur production, les concepteurs se préoccupent de l'amélioration du confort et de la santé des occupants. Les nouveautés portent en particulier sur les économies d'énergie, la protection de l'environnement et la réduction des nuisances. Les innovations ne cessent d'apparaître, que ce soit sur le gros œuvre (nouveaux procédés de construction : structures et enveloppes), le second œuvre et les méthodes de mise en œuvre.

En simplifiant, on peut classer les innovations en distinguant celles qui apportent un service supplémentaire à l'utilisateur, qu'il soit professionnel ou utilisateur final, de celles qui permettent d'économiser l'énergie et contribuent à la réduction de l'effet de serre.

Il faut toutefois déplorer que nombre de ces innovations ne sont pas connues du grand public, ni parfois même des petites entreprises particulièrement actives dans la construction de maisons individuelles. L'absence d'une réelle politique de l'offre par des campagnes d'information et de sensibilisation, tant de la part des fabricants que des associations de consommateurs, retarde le passage au stade de l'industrialisation qui permettrait, par des économies d'échelle, de rendre ces produits accessibles au grand public.

## A - LES INNOVATIONS SUR LES MATÉRIAUX ET LES NOUVEAUX MODES DE CONSTRUIRE

La technique a beaucoup progressé sur les matériaux. Ils sont aujourd'hui conçus pour durer plus longtemps, ils sont adaptables, autonettoyants, voire dépolluants pour les plus innovants comme certains revêtements de façades.

L'aménagement intérieur lui aussi bénéficie de matériaux évolués et performants tant dans leur mise en œuvre que par leur qualité d'usage, leur entretien voire leurs finitions ou leur esthétique.

### 1. La recherche de produits sains

Les produits et matériaux utilisés dans la construction et dans la décoration des logements peuvent avoir des effets nocifs sur la santé des habitants.

Depuis quelques années les signaux d'alarme sont tirés les uns après autres.

Les bois traités relâcheraient lentement des molécules toxiques. Les tissus d'ameublement ignifugés contiendraient des substances nocives. Les moisissures (souvent dues à la mauvaise ventilation) pourraient donner des maladies respiratoires<sup>71</sup>.

Selon l'Organisation mondiale de la santé (OMS), le syndrome des bâtiments malsains toucherait 30 % des constructions, dans lesquelles au moins 20 % des occupants se plaignent de confinement, d'irritation des muqueuses, de somnolence, etc. Le formaldéhyde est présent dans les mousses isolantes, laques, colles, vernis, résines, papier, produits ménagers, pesticides, etc. La plupart des bois agglomérés et contreplaqués (meublier, matériaux de construction) en contiennent. Un traitement de surface par une lasure ou une peinture suffit à bloquer les émanations. Or, le formaldéhyde provoque, même à faible concentration, des irritations et des inflammations des yeux, des voies respiratoires et de la peau. Il peut également avoir des conséquences neurologiques (fatigue accrue, angoisses, migraines, nausées, somnolence et vertiges). Des études épidémiologiques ont montré une relation avec le cancer chez des personnes exposées en milieu professionnel à de fortes doses. Il est d'ailleurs classé cancérigène certain par l'OMS depuis juin 2004. Les fibres minérales, le PVC, les peintures, les dérivés du bois ou les colles contiennent trop souvent encore des composants irritants et allergisants, voire cancérigènes.

Selon les pays, les normes sanitaires et les agréments sont différents ainsi que l'étiquetage d'un éventuel danger. Aussi, sauf pour le plomb et l'amiante dont la nocivité est reconnue par tous, il est difficile de s'y retrouver avec certitude. Le Canada, a pris l'initiative d'établir une liste de produits et de matériaux de construction recommandés pour les personnes hypersensibles à l'environnement.

---

<sup>71</sup> Voir A vivre, architecture, octobre 2005.

La France, auparavant très en retard sur le sujet de la pollution intérieure, a lancé avec le Plan national santé environnement (PNSE) plusieurs actions d'ampleur, comme l'évaluation du risque sanitaire et environnemental des produits et matériaux. L'affichage des caractéristiques de 50 % des produits et matériaux de construction est prévu d'ici 2010 (étiquetage et traçabilité). Les architectes auront donc bientôt à leur disposition les informations nécessaires pour choisir les produits en fonction de leur impact sanitaire.

## **2. La qualité de l'air intérieur**

Le renforcement de la réglementation sur la ventilation est également prévu. Nous faisons de plus en plus attention à ce que nous mangeons, mais pas à ce que nous respirons. Nous inhalons 15 kg d'air par jour et nos alvéoles pulmonaires, en contact direct avec notre sang, permettent une absorption rapide des polluants. Nous sommes donc extrêmement sensibles à ce que nous inhalons. De ce point de vue, notre système respiratoire est beaucoup plus fragile que notre système digestif, qui polarise pourtant davantage l'attention.

L'observatoire de la qualité de l'air intérieur mène depuis deux ans une importante campagne de mesure dans 600 logements représentatifs du parc français. On devrait donc avoir une vision claire dès 2006 de l'état de pollution intérieure dans ces lieux d'habitat à l'échelle nationale, permettant d'identifier les sources principales des polluants majeurs pour définir l'action à mener (CSTB).

La pollution atmosphérique extérieure empêche souvent d'aérer comme le faisaient nos grands-mères. En outre, à la différence des murs de pierre, de briques ou de torchis des constructions d'autrefois, les murs modernes de béton doublés d'isolants ne sont pas poreux, les fenêtres et les portes sont plus étanches : la ventilation ne se fait plus naturellement. D'où l'importance de la ventilation, soit par grilles d'aération, soit par ventilation mécanique contrôlée (VMC) à condition qu'elle soit correctement et entièrement installée. La VMC double flux est particulièrement efficace et permet de surcroît de repousser le radon (gaz naturellement émis par la décomposition d'éléments radioactifs du sous-sol) présent dans plusieurs régions françaises ainsi que l'ont constaté l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) et des Directions départementales des affaires sanitaires et sociales (DDASS).

Si des mesures commencent d'être prises pour remédier aux problèmes posés par les matériaux, les projets sont plus lents en matière de mode constructif.

## **3. La force des lobbies et de l'habitude ?**

Les techniques de constructions évoluent diversement. L'informatisation a par exemple profondément modifié la gestion et la conduite des chantiers, mais les progrès sont beaucoup plus lents dans d'autres domaines.

Il existe de très nombreux modes constructifs. Pourtant, tout se passe comme si la diversité était inenvisageable. De multiples facteurs concourent à cette inertie, depuis l'influence exercée par quelques entreprises de taille mondiale jusqu'à la formation et aux habitudes professionnelles des acteurs de la construction. Ainsi, les filières bois et acier sont-elles dramatiquement sous-développées dans notre pays. Le bois, autre qu'en décoration ou parquet, peine en effet à intégrer la structure du bâti *a contrario* des pays nordiques, du Canada ou des Etats-Unis. C'est pourtant un matériau durable que nous produisons largement en France.

### 3.1. L'utilisation du bois, un exemple de paradoxe français

La France est un pays forestier. La gestion de ses forêts depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle en fait un matériau toujours disponible, renouvelé rapidement et répondant aux exigences du développement durable. La France compte 16 millions d'hectares de bois (plus d'un quart du territoire) et plante chaque année 80 millions d'arbres. C'est la forêt la plus diversifiée d'Europe avec 130 essences différentes. Il faut, rappeler qu'enfin, un arbre fixe le carbone et libère de l'oxygène.

Cependant, il reste marginal dans la construction (4 % des maisons construites) alors qu'en Amérique du Nord quasiment toutes les maisons sont construites en bois.

Souvent associé culturellement à l'idée de « chalet », il a longtemps souffert du manque d'entreprises qualifiées et de règles d'urbanisme peu favorables.

Le bois a pourtant des avantages d'isolation et de qualité mécanique remarquables. Il est facile à monter (et à démonter). Matériau naturel par excellence, le bois peut, il est vrai, devenir très toxique à la suite de traitements fongicides et insecticides, mais il existe des traitements au sel de bore (borax) efficaces et inoffensifs pour l'homme. Le châtaigner, très répandu en France, résiste naturellement aux termites, aux champignons et au pourrissement, contrairement au pin. Les techniques « d'huilage à chaud » (trempage dans de l'huile de colza ou de lin à température élevée) fixent les tanins et augmentent la durabilité. Ainsi, des techniques sont disponibles qui renforcent ses qualités et assurent son innocuité.

Aussi surprenant que cela puisse paraître, il offre une excellente résistance au feu. Sa faible conductivité thermique en fait un bon isolant : il transmet la chaleur dix fois moins vite que le béton et 250 fois moins vite que l'acier (les pompiers autorisent l'utilisation du bois dans les parois coupe-feu)<sup>72</sup>.

---

<sup>72</sup> Source : [www.bois.com](http://www.bois.com).

En dépit de ces avantages et des atouts dont dispose notre pays dans ce domaine, le « tout béton » est toujours prégnant dans les cultures françaises. Il apparaît comme un matériau sûr, facile à mettre en œuvre et ayant réalisé de spectaculaires progrès de conception (béton cellulaire) et d'utilisation. Toutefois, dans sa forme traditionnelle, le béton ne permet pas ou peu de modulabilité de l'habitat. Son bilan énergétique, depuis l'extraction des matières premières jusqu'à la démolition et au traitement des déchets de chantier, apparaît très médiocre. Son bilan écologique n'est guère plus séduisant, qu'il s'agisse de la consommation d'eau, de la production de déchets et de pollutions, de la propreté et des nuisances des chantiers, ou encore de la recyclabilité du matériau.

Dans la perspective d'une diversification des modes de construction, on peut se réjouir de la signature par l'Etat et les principales organisations professionnelles du secteur de la construction, le 28 mars 2001, d'une charte bois-construction-environnement dont l'un des objectifs est d'accroître la part de marché du bois dans la construction à l'horizon 2010. Celle-ci passerait d'environ 10 % à 12,5 %. Cette progression, qui demeure un objectif quantitatif relativement modeste, permettrait néanmoins de réduire la présence de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère d'environ sept millions de tonnes par an en moyenne.

### *3.2. Vers un habitat plus sûr, plus adaptable et plus sophistiqué*

Pour assurer un maximum de sécurité et de confort aux habitants, des dispositions législatives et réglementaires ont été adoptées et des évolutions sont à attendre dans la conception et la réalisation des logements.

#### *a) Un renforcement du diagnostic technique immobilier*

Progressivement, un certain nombre d'obligations de diagnostics ont été instaurées pour répondre aux préoccupations liées à la sécurité et la santé des habitants. Elles concernent aussi bien la lutte contre le saturnisme que contre les termites ou encore la présence indésirable de matériaux dangereux dans le bâtiment (amiante, plomb...). En application de la loi du 30 juillet 2003 sur la prévention des risques technologiques et naturels, un état des lieux correspondant a été institué. L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 concrétise le projet de rassembler dans un document unique les différents états, constats et diagnostics que doit produire le propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation lors de sa vente à un acquéreur non professionnel. Ce dernier sera donc informé sur les éléments essentiels du logement pouvant comporter des conséquences sur la sécurité, la santé et nécessitant, éventuellement, la réalisation de travaux. La décision d'achat pourra donc être prise en toute connaissance de cause.

Le dossier de diagnostic technique établi à l'occasion d'une vente devra comprendre :

- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- l'état parasitaire relatif à la présence de termites ;
- le diagnostic amiante ;
- le diagnostic gaz relatif à l'installation intérieure de gaz naturel ;
- le diagnostic de performance énergétique ;
- l'état des risques naturels et technologiques.

La dernière mesure de l'ordonnance concerne les contrôleurs techniques. Elle vise à renforcer et homogénéiser les critères de compétence, de garanties et d'indépendance que ces professionnels doivent respecter. Il convient en effet que les vendeurs, intermédiaires et acquéreurs soit assurés de la fiabilité des constats effectués.

Le diagnostic de performance énergétique, que nous évoquerons à nouveau plus loin, entrera en vigueur le 1er juillet 2006 et le diagnostic gaz sera rendu obligatoire à la date la plus tardive de mise en œuvre des décrets le concernant. Quant aux autres éléments du dossier technique, les dispositions qui les régissent restent inchangées dans l'attente de la publication des décrets d'application de l'ordonnance du 9 juin 2005.

En matière de sécurité, il convient par ailleurs de se réjouir de l'extension du contrôle technique obligatoire dans certaines constructions exposées à un risque sismique. Ces risques sont importants en Martinique et en Guadeloupe et significatifs dans au moins sept départements. Une trentaine d'autres peuvent ressentir des tremblements de terre susceptibles de causer des dommages variables aux constructions. Or le constat a été fait que les règles parasismiques ne sont pas toujours respectées par les maîtres d'ouvrage ni les constructeurs. C'est pourquoi le Parlement a décidé de renforcer les modalités du contrôle effectué par les sociétés ou personnes agréées par le ministre chargé de la construction.

#### *b) Des projets et des modes de construction plus exigeants*

Pour respecter ses engagements et répondre à une demande sociale émergente, la France va devoir renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments. Pour ce faire, l'utilisation de techniques nouvelles mais déjà éprouvées va devoir se généraliser. La demande énergétique pourra ainsi être réduite par des équipements de chauffage, de climatisation, de ventilation ou d'éclairage de moins en moins gourmands en énergie. En outre, l'enveloppe des bâtiments sera rendue plus performante par l'emploi de multiples techniques (isolants, rupteurs de ponts thermiques...). La nécessité d'assurer, au moindre coût, le confort thermique en été, obligera par ailleurs à « construire bioclimatique », en développant notamment les protections solaires, la ventilation naturelle ou encore les vitrages à transparence commandable. A terme, l'association et

l'articulation de tous ces éléments, y compris la production décentralisée d'énergie, devraient aboutir à la construction de bâtiments énergétiquement autonomes.

Les évolutions en cours concernent aussi la maîtrise d'œuvre. La démarche dite « haute qualité environnementale », pour ne pas être vécue comme une contrainte normative, doit inciter à repenser les formes architecturales et la manière dont les bâtiments fonctionnent. Elle pourrait également avoir pour effet de dégager l'architecture de ses logiques de filières tout béton ou tout métal.

Cette certification fait « bouger les lignes » mais se heurte à une difficulté. Démarche transversale par nature, la HQE contribue nécessairement au développement de la pluridisciplinarité et oblige de plus en plus les architectes et les ingénieurs à travailler ensemble. Toutefois, elle exige en amont de la formalisation des projets un travail de mise au point très important. Or le coût que représente les nécessaires études et la mobilisation des compétences, demeure insuffisamment évalué et pris en compte par la maîtrise d'œuvre. Certains professionnels expliquent cette carence par la faiblesse de l'ingénierie financière dans le secteur du bâtiment.

Ces handicaps au niveau de l'élaboration des projets n'empêchent nullement la sophistication croissante des produits de construction, lesquels intègrent des fonctions toujours plus complexes. Un des exemples les plus connus de cette évolution est le « bloc-baie », qui réunit en un seul produit une fenêtre et un volet roulant. Des efforts de conception visant à optimiser ce type de produit devraient aboutir à des systèmes prêts à poser - ils peuvent aujourd'hui déjà être posés en une seule fois tout en satisfaisant aux exigences d'étanchéité - capables d'assurer plusieurs fonctions : occultation et gestion de la lumière, de la ventilation, des apports solaires... On assiste donc à l'épanouissement d'une logique d'intégration de produits, de procédés, de systèmes et de services dans les ouvrages. Les entreprises ont en effet intérêt, pour des raisons de coût, de contrôle de qualité et de sécurité, à réduire au maximum la production sur site en proposant le positionnement d'éléments préfabriqués et/ou pré-assemblés. Dans une telle configuration, qui pourrait conduire certaines entreprises à devenir ensembliers, il leur faudra de plus en plus développer d'autres services verticaux : le conseil, la livraison clé en main, l'entretien et la maintenance.

Une difficulté risque toutefois de survenir : les entreprises cherchent à réduire leur part de production propre sur les chantiers alors que les maîtres d'ouvrage souhaitent généralement s'adresser à un interlocuteur unique...

Les produits prêts à poser ne seront pas les seuls à avoir une incidence sur la construction. Certains matériaux, compte tenu de leur potentiel, vont avoir un impact sur l'architecture de demain. Selon Robert Copé et Marc Weckstein, chercheurs au CSTB, l'architecte construira demain des bâtiments dont la durée de vie et la réhabilitation seront programmées. Pour adapter rapidement les bâtiments, ils avancent comme solution possible la conception d'enveloppes

interchangeables déconnectées des structures. Les techniques de réhabilitation pourraient donc changer radicalement. Parallèlement, les structures tendront, selon eux, vers une plus grande finesse et une plus grande portée. Ainsi, ce ne sont pas tant les matériaux qui limiteront les capacités de l'architecte que le fonctionnement des bâtiments eux-mêmes, plus difficile à faire évoluer.

#### c) Un renouvellement problématique des standards

Beaucoup d'idées circulent qui pourraient améliorer la valeur habitable des logements : pièce supplémentaire non affectée, lieu pour le travail à domicile, chambres plus ou moins rattaché au logement familial, salle de bains éclairée en lumière naturelle ou, sur un plan plus général, évolutivité des logements dans le temps. Pourtant le paysage du logement ne change guère. C'est que des freins puissants de nature différente ralentissent la mise en œuvre plus fréquente de ces solutions qui modifieraient les standards actuels. Le premier est d'ordre financier : la surface supplémentaire ou la sophistication de la construction coûtent cher. Le second tient à la logique du marché, fondée sur un grand conservatisme, imputé le plus souvent, à tort ou à raison, aux consommateurs. Les réalisations restent donc rares et marginales.

Il est vrai que le marché apparaît étonnamment uniforme, ce qui incite d'ailleurs à douter de la pertinence du concept de maison adaptée. C'est ainsi que les seniors partagent les mêmes attentes que les jeunes ménages. Ils tiennent à garder leur indépendance et à s'installer au contact des autres. A cet égard il est intéressant de noter que des études conduites par des architectes ont fait ressortir l'importance des espaces semi-publics (cages d'escalier, pieds d'immeubles...), lieux naturels d'accueil des relations de proximité.

Les différences dans les besoins des seniors résident souvent dans des détails facilitant la vie quotidienne (cuisines équipées, volets roulants motorisés...) ou une meilleure organisation de l'espace : un plain-pied correspondant à la zone de vie, un séjour de plus de 40 m<sup>2</sup> pour recevoir les petits-enfants etc.

En dépit des réticences exprimées sur les maisons adaptées, aucune demande spontanée n'émerge en faveur d'un habitat évolutif. Même chez les jeunes ménages, la maison figée dans ses formes reste le modèle. Ce n'est donc pas tant l'offre qui manque que l'information sur le « possible » et le « disponible », qui conditionne en partie la volonté de faire évoluer les référents sur la maison individuelle, même s'il est vrai que des procédés industriels restent à inventer pour lever l'hypothèque du prix et ainsi libérer un peu plus la demande.

#### d) Le développement du confort et des services à l'usager

Le logement de demain ne se caractérisera pas seulement par une meilleure adaptation au télétravail, à l'accueil des personnes à mobilité réduite ou recevant des soins à domicile. L'intégration des technologies de l'information et de la

communication devrait se généraliser, y compris dans les équipements, depuis l'ampoule électrique jusqu'aux appareils électroménagers.

Le développement de métrologies adaptées aux bâtiments se traduira par la présence de capteurs de mesure de la qualité de l'air (physique, chimique, microbiologique), de la qualité de l'eau ou encore des capteurs de présence, des dispositifs d'alerte ou de prise de contrôle distance.

La plupart de ces équipements devraient être non seulement programmables mais aussi auto-configurables. Ainsi le gestionnaire d'énergie de la maison s'adaptera aux emplois du temps des habitants, sera capable de gérer leur confort en fonction des habitudes de chacun mais aussi en tenant compte de la météo ou des tarifs de l'énergie. Tous ses équipements innovants sont expérimentés depuis un certain temps déjà dans des centres de recherche spécialisés de grandes entreprises (EDF, Philips...).

Les chercheurs ne limitent pas leurs travaux aux équipements électroniques. Ils explorent aussi la notion de confort en faisant appel aux sciences humaines et aux sciences de l'ingénieur. Ils pratiquent notamment l'évaluation sensorielle, déjà appliquée dans d'autres secteurs aussi différents que l'automobile et l'agroalimentaire. Elle consiste à relier des mesures physiques avec des sensations quantifiées par des « experts sensoriels » et des préférences exprimées par des consommateurs. Le laboratoire Confort et évaluation sensorielle d'EDF a notamment appliqué cette méthode aux sensations thermiques et acoustiques perçues dans les ambiances intérieures des bâtiments. Le CSTB a travaillé pour sa part sur des programmes tels que l'évaluation olfactive de la qualité de l'air intérieur ou les phénomènes lumineux complexes dans un espace architectural. Grâce à des méthodes de simulation informatique, il sera possible de programmer ces ambiances sur mesure. A plus long terme, les industriels de la construction pourraient même proposer aux concepteurs de bâtiments tous les produits et procédés permettant de composer des ambiances répondant aux besoins de chacun.

Dès les prochaines années, les nouvelles technologies permettront d'agir sur les ambiances via des commandes à distance. Certains spécialistes, confiants dans l'avenir, estiment que l'échec de la domotique au début des années quatre-vingt-dix s'explique par le fait qu'elle avait été pensée comme une manière de contenir la crise de l'énergie et perçue en conséquence comme une contrainte. Selon eux cela ne devrait plus être le cas dans l'avenir, à plus forte raison avec une population désormais familiarisée avec les technologies numériques.

### 3.3. Les matériaux nouveaux ou innovants

Les travaux sur les matériaux visent à leur conférer un caractère plus « écologique » que par le passé : sains, performants et économes en énergie. Des recherches sont actuellement menées sur des matériaux de substitution ou renouvelables composites (bois-plastiques par exemple), recyclés, recyclables et réutilisables.

Développer tous les exemples existants d'innovations dans ce domaine excéderait de beaucoup le cadre du présent rapport. Qu'on en juge au travers de ce seul florilège :

Les « pierres de roches », réalisées à partir des résidus de minéraux nobles sélectionnés dans des carrières locales de chaque région, sont produites à un coût énergétique très faibles, sans cuisson, ni étuvage, par moulage sous pression<sup>73</sup>.

Le chanvre ou la laine de mouton, maintenant industrialisés en larges bandes faciles à poser sont une excellente alternative aux laines de verre ou de roches aux fibres souvent irritantes.

La chaux traditionnelle assainit les murs et surtout les laisser respirer au contraire de certaines peintures (même à l'eau). Elle ne dégage pas de Composés organiques volatiles (COV).

Les moquettes saines peuvent être végétales (sisal, coco, jonc de mer) ou réalisées avec des laines vierges et des pigments naturels.

Les linoléums écologiques sont à base de poudre de bois, d'huile de lin et de pigments naturels et ne font pas appel au PVC...

Cet inventaire à la Prévert n'a pour but que de mettre en évidence les innombrables innovations issues de la recherche appliquée et déjà commercialisées.

Les progrès qu'ont permis d'accomplir ces recherches au cours des dernières années sont considérables. Nous sommes pourtant au seuil d'une très probable révolution technologique d'une tout autre ampleur qui va toucher l'ensemble des secteurs productifs dont celui du bâtiment. La connaissance et la maîtrise de la matière atteignent maintenant le milliardième de mètre : le nanomètre. *« En amont de toutes les recherches et applications se trouvent les nanomatériaux qui constituent les « briques de base » vers tous les produits industriels. Ces matériaux sont composés de nanostructures de la taille de quelques atomes qui peuvent gouverner les propriétés (optiques, électriques, magnétiques, mécaniques, chimiques, biologiques...) et le comportement du matériau massif ou du revêtement, y compris sa capacité à être recyclé ou dégradé. »*<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Ibidem.

<sup>74</sup> Robert Copé (Adjoint du directeur de la recherche et du développement du CSTB) ; *Spécial centenaire* ; *Le Moniteur*, octobre 2003.

Ainsi, des matériaux traditionnels tels que le bois, le béton, les métaux, la céramique ou le verre pourront être « revisités »<sup>75</sup>, suivant l'expression de M. Robert Copé. Une trentaine de centres de recherche (CEA notamment) et des industriels sont déjà associés dans un projet européen baptisé Nanocem qui vise à approfondir les connaissances que les mécanismes physiques et chimiques du ciment et parvenir à la réalisation de bétons plus résistants, plus durables et ne se fissurant pas. D'autres recherches portent sur le verre ou les « surfaces du futur » pour développer des sols autonettoyants, bactéricides...

Consciente de l'enjeu majeur que représentent les nanotechnologies pour l'industrie, dans toutes ses composantes, la Commission européenne a décidé de dédier un des sept programmes prioritaires du sixième Programme cadre de recherche et développement technologique (PCRD) aux nanotechnologies et nanosciences. Ce sixième programme cadre du PCRD 2002-2008 est doté d'un budget de 1,3 milliard d'euros.

#### **4. Des fournitures qui s'améliorent : l'exemple des fenêtres**

La luminosité d'un logement est un facteur important du cadre de vie. Elle peut notamment être améliorée par l'orientation de l'habitat, procédé qui présente en outre l'avantage de procurer un apport de chaleur non négligeable au domicile.

Le manque de lumière a une incidence directe sur le moral et le comportement. Un environnement sombre conduit à développer trop de mélatonine (comportement dépressif et agressif) au contraire, la sérotonine qui se développe dans un environnement lumineux crée une sensation de bien-être. Il n'est donc pas étonnant que nos concitoyens demandent des appartements « lumineux » et « ouverts ».

Des doubles et triples vitrages, largement industrialisés, permettent aujourd'hui de grandes ouvertures sur la lumière naturelle - les progrès réalisés sur les structures enlèvent aujourd'hui la plupart des « ponts thermiques ». Les doubles vitrages à haute performance (avec gaz rares et couche à faible émissivité) améliorent quant à eux l'isolation thermique et acoustique. Le triple vitrage assure une isolation performante, même sur de grandes surfaces. L'absence de vulgarisation de ces produits par la filière concernée, ne permet pas une bonne diffusion de ces technologies largement répandues dans d'autres pays. S'agissant des verres peu émissifs, on peut regretter que leur utilisation, souvent réservée à l'immobilier de bureaux ou aux bâtiments administratifs, n'ait pas encore pénétré le marché du résidentiel.

---

<sup>75</sup> Rappelons que la nanotechnologie désigne la manipulation des atomes ou des molécules pour fabriquer des matériaux, des appareils et des nouvelles technologies. Il s'agit de construire atome par atome et molécule par molécule à la nano-échelle de nouveaux dispositifs possédant des propriétés particulières.

## 5. Un matériau que l'on redécouvre : la terre

Matériau traditionnel par excellence, la terre, un temps délaissée, est aujourd'hui redécouverte. Elle peut être utilisée cuite ou crue.

### 5.1. La terre cuite

Fabriquée à base d'argile, donc d'un produit naturel, la brique retrouve ses lettres de noblesse, tant pour ses qualités écologiques que pour sa plasticité et la multiplicité de ses usages la terre cuite fait l'objet d'une filière dynamique. Aujourd'hui les briques et les tuiles peuvent être imperméables, isolantes et résister au gel. La diversité de leurs formes et de leurs couleurs fait qu'elles sont très appréciées des architectes qui peuvent les utiliser à des fins autres que celles auxquelles elles étaient destinées. Elles épousent ainsi les formes arrondies des toitures, des murs ou des pavages de sols.

Très utilisée dans la construction neuve dont on connaît la croissance, la terre cuite fait une entrée remarquée sur le marché. La fédération des tuiles et briques affiche une bonne santé économique. Plutôt connue pour l'habillage des façades, pratiquée aussi bien dans les villes du Nord que dans celles du Sud du pays, la terre cuite se décline en produits très diversifiés : 73 % de briques de mur dont 20 % en monomur, 23 % en cloison, 2 % de boisseaux et 2 % de hourdis. En 2004, les ventes ont généré un chiffre d'affaires de 177,2 millions d'euros, soit 12,8 % de plus qu'en 2003.

La brique est recherchée pour ses qualités environnementales. Son inertie thermique, en particulier celle des briques à alvéoles multiples, facilite la régulation de la température intérieure des pièces et apporte ainsi confort en hiver avec une moindre dépense de chauffage et fraîcheur en été. Elle répond parfaitement aux prescriptions de la réglementation thermique (RT 2000). En outre, par sa composition elle ne libère pas de COV, ce qui garantit un air sain.

Enfin, comme le précise le CTTB qui est l'organisme de recherche, de normalisation et de certification du secteur avec la brique à alvéoles multiples, les risques de condensation sont limités car ce matériau absorbe cinq fois moins d'eau que d'autres types de murs. Cette sorte de brique, utilisée comme le béton cellulaire, se pose avec des joints minces et un mortier-colle facile à fabriquer sur place ce qui permet d'améliorer la productivité du chantier.

De la même façon, la pose par voie sèche des tuiles qui requiert moins de savoir-faire présente l'avantage de ne pas interrompre le travail en cas de pluie, ce qui permet aussi de « boucler » plus vite un chantier.

Ces produits qui répondent aux exigences de la marque NF sont en cours d'homologation avec l'Espagne et la Belgique.

### 5.2. *La terre crue*

Ce matériau était largement utilisé il y a à peine plus d'un siècle dans certaines régions, en particulier dans le Sud-Ouest de la France. Il subsiste Outre-mer, à Mayotte, et en Nouvelle-Calédonie dans l'habitat traditionnel.

Son faible coût, ses qualités thermiques, plastiques et esthétiques en font un matériau recherché aujourd'hui. Les constructions en torchis ou banco ont fait l'objet, il y a quelques années, d'une exposition.

\*

\*                      \*

Comme on le voit par ces quelques exemples, qui ne sauraient rendre compte du foisonnement technique et technologique, des progrès qualitatifs immédiats de l'habitat sont possibles. Cependant, la filière de la construction est souvent réticente à l'égard d'une innovation jugée coûteuse ou freinée dans son utilisation pour de multiples raisons : peu de fabricants français, des maîtres d'ouvrage rassurés par le « traditionnel » industrialisé jugé moins coûteux, des professionnels encore timides sur la mise en œuvre, des assurances hésitant à prendre des risques, des habitants, enfin, ayant peur d'être les « cobayes » voués à payer *in fine* le prix d'innovations mal maîtrisées.

Les professionnels de la FFB conscients de ces tendances et des enjeux de leurs différentes filières ont engagé une étude prospective à l'horizon 2015 qui fait l'objet de l'encadré ci-après.

#### Encadré 1 : Hypothèses prospectives de la FFB

Au cours de l'année 2002, la Fédération française du bâtiment (FFB) a engagé une étude prospective qui s'est achevée en 2005. Les professionnels mobilisés par ce travail ont réfléchi sur les grandes évolutions du marché du bâtiment à l'horizon 2015. Des tendances majeures ont été dégagées portant sur le contexte dans lequel les entreprises évolueront et sur les stratégies qu'elles pouvaient adopter pour y faire face. Nous n'évoquons ici que le premier point.

##### *La probable évolution du contexte*

Dans les prochaines années, l'économie du bâtiment devrait être contrainte d'évoluer dans un environnement où les matières premières (acier, cuivre, granulats, pétrole...) et les produits de construction, sous l'effet de la croissance mondiale, seront devenus précieuses. Aussi les matériaux de substitution, si possible renouvelables, issus de l'agriculture et de la sylviculture, devraient-ils trouver de nouveaux débouchés auprès des fabricants et des entreprises. La filière sèche pourrait trouver avantage à cette évolution. Dans un tel contexte, le caractère recyclable des matériaux en fin de vie deviendra déterminant et pourrait influencer sur le choix d'un mode constructif.

Les produits de construction devraient être beaucoup plus élaborés et complexes qu'aujourd'hui et faire l'objet d'échanges largement mondialisés. Leur fabrication, majoritairement industrialisée, permettra aux entreprises, en s'appuyant sur un réseau performant, de répondre aussi bien à des demandes standard à grande échelle qu'à des demandes spécifiques en petite série. Cette tendance, si elle se réalisait, placerait les industriels de la production en situation de structurer fortement la filière construction. Dans un tel cadre une division du travail pourrait s'opérer, certaines entreprises se spécialisant dans un rôle d'assembleur et de conseil, d'autres circonscrivant leur activité à la pose de ces produits.

Dans le même temps, la poursuite d'une recherche toujours plus grande de sobriété énergétique sans diminution des standards de confort devrait s'accompagner d'une évolution non seulement des techniques de construction, mais encore de l'ensemble conception-réalisation induisant le dépérissement de certains modes constructifs au profit de techniques de substitution. Le développement de bâtiment à énergie positive devrait participer pleinement de ce mouvement.

Enfin, les exigences des consommateurs relatives à la qualité technique des ouvrages et la fiabilité des services d'une part, la qualité sanitaire de leur logement d'autre part, comporteront des incidences fortes sur l'activité du secteur. Pour y répondre, les entreprises devront être particulièrement attentives à leurs relations avec leurs clients et se prémunir de recours éventuels en souscrivant des assurances de plus en plus chères et/ou en garantissant leur travail par le biais de certifications et l'usage plus systématique de produits labellisés. Par ailleurs, pour faire face aux préoccupations sanitaires des habitants à l'égard des matériaux utilisés, de la qualité de l'air intérieur et de rayonnements ionisants - ce souci est encore peu présent - information et transparence devront être les maîtres-mots. L'une et l'autre exigent l'implication et donc la responsabilisation des différents acteurs de la construction et de la maintenance des bâtiments.

Pourtant, s'agissant des produits concourant à l'amélioration des performances techniques des bâtiments, M. Maugard considère que « *les surcoûts actuels de production, estimés entre 1 et 3 %, disparaîtront peu à peu grâce à une production de masse comme cela a été le cas pour le verre peu émissif, par rapport au verre ordinaire. Toute la question est donc de passer d'opérations pilotes à des constructions plus standardisées pour absorber le surcoût. Car l'aspect financier est le principal frein à l'engagement des clients.* »<sup>76</sup>

<sup>76</sup> Alain Maugard ; in Les documents du Moniteur, « *Promoteur citoyen, le défi de la qualité* », élaboré en partenariat avec la Fédération des promoteurs constructeurs de France, septembre 2005.

## B - LES INNOVATIONS SUR LES OUVRAGES ÉCONOMES EN RESSOURCES

L'énergie devient rare et chère. La demande croissante de l'économie mondiale et notre limite d'exploitation des énergies fossiles pèsent sur la disponibilité des matériaux (acier) ou d'énergies (pétrole).

La préservation de l'environnement est une préoccupation grandissante, c'est pourquoi notre façon de vivre et de construire devient plus que jamais essentielle. Les solutions bioclimatiques, les énergies propres ou renouvelables, la lutte contre l'effet de serre doivent être prises en compte.

Pour faire face à ses engagements internationaux en matière de développement durable, la France se doit de mobiliser tous les moyens à sa disposition pour améliorer la qualité du bâti et réduire la consommation des énergies fossiles émettrices de CO<sub>2</sub>.

Le protocole de Kyoto engage les signataires à appliquer ou mettre en œuvre des politiques et des mesures pour accroître « *l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents de l'économie nationale* » et promouvoir l'utilisation des sources d'énergies renouvelables... (article 2) la France s'est engagée à produire 12 % de ces énergies d'ici à 2010. Il existe aujourd'hui des techniques performantes et fiables pour économiser l'énergie (les Suisses et les Allemands construisent depuis dix ans des bâtiments consommant entre 15 et 20 kWh/m<sup>2</sup> par an). Le recours à ses équipements est d'autant plus nécessaire que la consommation d'énergie des bâtiments a progressé d'environ 30 % au cours des trente dernières années, sous l'effet conjugué d'une augmentation du parc immobilier, de la surface des logements et du niveau de confort.

Certes la France, grâce au nucléaire, est moins dépendante que d'autres pays du pétrole. Mais elle est très en retard sur les énergies renouvelables, notamment l'éolien et le photovoltaïque.

Actuellement, bien que notre pays soit le premier producteur d'énergies renouvelables dans l'Union européenne (18,3 Mtep en 2004), en particulier grâce à l'hydraulique et au bois-énergie, elles ne représentent que 5 % de la consommation en énergie, loin derrière la Suède (27 %) et la Finlande (22 %). L'observatoire des énergies renouvelables déplore que « *l'offre existe mais la demande est faible* ». Peut-il en être autrement lorsque cette offre demeure largement inconnue du grand public ? Ne faudrait-il pas pour que l'offre existe vraiment que les concepteurs, les industriels, prescripteurs et installateurs d'une part, les associations de consommateurs et les médias d'autre part informent l'opinion sur les matériels et procédés existants ainsi que sur leurs performances ? A la différence de ce qui se pratique dans la quasi-totalité des secteurs industriels, aucune politique active et structurée de l'offre ne semble exister dans le secteur des énergies renouvelables appliquées au logement. De surcroît, on peut noter que jusqu'à un passé récent les politiques publiques n'étaient guère incitatives, et que le montant des aides a été parfois absorbé par l'augmentation du prix des matériels. Ainsi, encore aujourd'hui, le rapport qualité-rendement-prix demeure assez peu attractif.

Malgré la confirmation des accords de Kyoto dans les déclarations politiques du sommet mondial pour le développement durable à Johannesburg, en septembre 2002, on peut légitimement se demander comment la France va pouvoir, dans les délais requis, remplir ses obligations.

## **1. L'utilisation des énergies renouvelables<sup>77</sup>**

### *1.1. L'énergie solaire*

L'énergie solaire peut servir à produire de la chaleur ou de l'électricité.

Pourtant au point depuis des années et implantée fortement dans les pays du nord de l'Europe au climat moins ensoleillé que celui de la France, elle peine à pénétrer réellement le marché du logement. Pourtant, il est bien connu qu'une économie d'environ 44 % peut être réalisée sur les charges d'eau chaude. Ces dernières années, les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques ont beaucoup évolué. Plus esthétiques, ils s'intègrent plus facilement aux toitures. On les trouve même aujourd'hui sous forme de vitrail (musée Tabarly-Lorient, cité de la voile). Utilisées par de très grandes entreprises lors de la construction de leur siège (Total Energie), les musées, voire des ambassades, ces technologies demeurent insuffisamment développées dans le logement du fait des « surcoûts » initiaux qu'elles génèrent.

#### *a) Le solaire thermique*

Grâce à des capteurs appropriés, l'énergie du rayonnement solaire peut être transformée en chaleur, véhiculée ensuite par de l'eau dans tout le bâtiment. Ce principe est utilisé aussi bien pour fournir de l'eau chaude sanitaire (chauffe-eau solaire) que pour contribuer au chauffage d'une habitation (plancher solaire).

Concrètement, on distingue trois marchés :

- les Chauffe-eau solaires individuels (CESI) pour la production d'eau chaude sanitaire chez les particuliers, en rénovation ou dans l'habitat neuf. La surface de capteurs pour alimenter l'installation est de l'ordre de quatre mètres carrés en métropole ;
- les Systèmes solaires combinés (SCC) pour la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage. La mise en œuvre de cette technologie suppose l'installation d'un plancher chauffant, ce qui explique qu'elle trouve son application essentiellement dans les bâtiments neufs. Plusieurs centaines de maisons - seulement - en sont équipées. Ce système nécessite l'implantation de capteurs sur une surface d'environ 11 m<sup>2</sup> ;

---

<sup>77</sup> Un panorama sommaire de la production et de la consommation des énergies en France et dans le monde est présenté en annexe n° 5.

- l'eau chaude sanitaire collective, destinée, comme son nom l'indique, aux bâtiments collectifs. La surface nécessaire à sa production est calculée sur une base de deux mètres carrés par famille de quatre personnes.

La filière solaire thermique apparaît comme une des filières de production de chaleur renouvelable les plus prometteuses et les plus dynamiques. C'est pourquoi un « plan soleil »<sup>78</sup> a été lancé en 2000 avec des objectifs ambitieux pour 2006 de développement de l'énergie solaire thermique par l'amélioration des matériels, la diminution du coût des équipements, la formation des installateurs ainsi que la mise en place d'un réseau d'installateurs certifiés Qualisol. Ce réseau comptait 6 449 entreprises au début de l'année 2005. Quelle est actuellement la situation ?

Selon la DGEMP-DIDEME, le « plan soleil » a atteint ses objectifs en 2004 avec l'installation d'une surface totale des capteurs de l'ordre de 56 650 m<sup>2</sup>. Ce résultat marque une progression de 45 % par rapport à 2003. Il se décline comme suit : 7 950 CESI (+ 47 %/2003), 600 SCC (+ 50 %/2003), eau chaude collective 11 000 m<sup>2</sup> (+ 38 %/2003).

En dépit de ces progrès réels, la production thermique disponible d'origine solaire n'est jamais passée que de 16 ktep en 2002 à 19 ktep en 2004 (estimation).

#### *b) Le solaire photovoltaïque*

L'intérêt du « solaire » photovoltaïque n'est plus à démontrer. Il a pourtant du mal à se vulgariser en France. L'Est (Alsace en particulier) tend à la développer plus fortement que d'autres régions.

Il permet de produire 40 % de l'énergie nécessaire à une habitation.

Composées de petites tranches de silicium, les cellules photovoltaïques transforment en électricité (électrons) la lumière du soleil (photons). Les modules destinés à produire cette énergie étaient jusqu'à une date récente utilisés pour alimenter en électricité les sites non reliés au réseau général de distribution (maisons isolées, refuges...), mais depuis trois ans, les installations reliées au réseau se développent. Parallèlement, des recherches importantes sont engagées pour améliorer le rendement des cellules photovoltaïques et faire baisser leurs coûts de fabrication. L'observatoire de l'énergie estime pour 2004 que le solaire photovoltaïque raccordé au réseau a représenté cinq giga-watt/heures, soit exactement la même énergie disponible que celle produite par les installations non raccordées.

---

<sup>78</sup> Le « plan soleil » est piloté par L'ADEME et l'association professionnelle Enerplan regroupant des professionnels des énergies renouvelables (industriels, ensembleurs, architectes, bureaux d'études, installateurs...) appartenant plus particulièrement à des filières solaires.

### *1.2. Le bois et les déchets de bois*

La combustion du bois fournit de la chaleur capable de satisfaire tout ou partie des besoins des ménages en eau chaude et en chauffage. L'énergie-bois est aujourd'hui de très loin la première énergie renouvelable en France (8 644 ktep en 2004) si l'on s'en tient à la seule production thermique. L'énergie disponible issue du bois pour les ménages, le résidentiel collectif et tertiaire, est estimée pour 2004 à 7 455 ktep.

Selon une étude de l'ADEME publiée en 2005, le marché du chauffage au bois devrait continuer de progresser, non seulement en raison de son caractère écologique, mais encore parce que cette énergie renouvelable est économiquement intéressante pour le consommateur : en équivalent kilowattheure, son coup moyen est de 1,75 centimes contre 5,9 centimes pour le fioul et 4,5 centimes pour le gaz. Cet avantage comparatif explique la progression de 9% des ventes de chaudières à bois entre 2003 et 2004 et de 12 % pour les poêles qui, il est vrai, ne servent que de chauffage d'appoint dans 70 % des cas.

Nombreuses sont par ailleurs les communes à s'être dotées d'une chaudière à la biomasse. Parmi d'autres on peut citer l'exemple de la ville d'Autun qui a financé en 1998 une chaudière de ce type d'une puissance huit mégawatts destinée à fournir au moins 70 % des besoins énergétiques du réseau de chauffage urbain de la ville tout en diminuant la pollution et le prix du mégawattheure. Le combustible est composé de déchets ligneux complétés par des déchets industriels banals (caisses, palettes...) et le rendement énergétique de plus de 80 %.

Riches en engrais (pour une tonne : environ 15 kg de phosphore, 45 kg de potasse et 28 kg de calcium) les cendres de la biomasse peuvent ensuite être réutilisées en agriculture.

La réalisation de ce projet a nécessité le soutien technique et financier des pouvoirs publics. Pour un investissement total de 5,44 millions d'euros, la ville et son concessionnaire ont bénéficié de 1,88 million d'euros d'aides. En dépit de l'importance de l'investissement, les performances technologiques et l'approvisionnement régulier en biomasse bon marché ont convaincu la municipalité, qui a vu là le moyen de maîtriser les coûts sur le long terme et de contenir voire de réduire les charges des usagers.

### *1.3. La géothermie*

La chaleur de la terre, lorsqu'elle se présente sous la forme de roches, d'eau ou de vapeurs chaudes peut être exploitée sous certaines conditions pour produire de la chaleur, distribuée par un réseau approprié, voire de l'électricité.

Le principe d'utilisation de cette énergie est simple : des capteurs extérieurs prélèvent la chaleur naturelle accumulée par la terre, une pompe à chaleur géothermique transporte cette énergie prélevée à l'extérieur, et la restitue à l'intérieur du bâtiment par un plancher chauffant ou des radiateurs. Le captage

peut être horizontal, vertical ou par captage d'eau sur nappes en fonction des configurations de terrain. Ce procédé permet ainsi d'obtenir de l'eau chaude et il est réversible : rafraîchissement de l'habitat en été.

Des réseaux de chaleur ont notamment été développés en région parisienne et dans le bassin aquitain pour le chauffage urbain. Les projets visant à produire de l'électricité sont réalisés, eux, en Guadeloupe et à la Réunion.

La géothermie peut aussi être développée au travers de projets individuels ou collectifs. L'imposition des espaces « verts » pour les ensembles collectifs de logements devrait par exemple permettre d'installer ce système plus facilement s'il est prévu au départ du projet. Son amortissement peut aller jusqu'à 30-35 ans. La géothermie a permis en 2004 de produire 121 ktep destinées à alimenter les réseaux de chauffage urbain.

#### *1.4. L'énergie éolienne*

Les aérogénérateurs convertissent la force du vent en électricité par le truchement d'une turbine actionnée par l'énergie éolienne. Il existe certes de petites éoliennes susceptibles d'alimenter en électricité une maison isolée et il est généralement convenu que ce potentiel pourrait s'accroître rapidement dans les prochaines années. Observons cependant que la production d'origine éolienne non raccordée au réseau EDF est estimée en 2004 à un giga-watt/heure.

#### *1.5. Des technologies prometteuses*

Pour limiter l'emploi des énergies émettant des gaz à effet de serre, de nouvelles technologies sont mises en œuvre. Outre le recours pur et simple aux sources d'énergies renouvelables mentionnées plus haut, il nous faut citer la cogénération qui, localement, grâce à une petite centrale, peut alimenter en chaleur et en électricité un ensemble de logements. Les systèmes traditionnels de cogénération utilisent des turbines à gaz ou des moteurs. Ce n'est pas le cas pour les piles à combustibles, appelées elles aussi à produire de l'énergie sur site. Elles permettent de produire de la chaleur et de l'électricité avec un rendement élevé en utilisant l'énergie chimique de l'hydrogène et de l'oxygène. Un des grands intérêts du procédé consiste dans une conversion d'énergie chimique en énergie électrique sans combustion directe ni production intermédiaire d'énergie mécanique.

Ce système propre et silencieux de production d'énergie peut être installé au plus près des utilisateurs. Toutefois, des obstacles doivent encore être levés pour permettre le développement de ce mode de production d'énergie. La question de la sécurité de stockage de l'hydrogène pur n'est pas encore résolue. En outre, le coût des matériaux entrant dans sa fabrication demeure élevé. Enfin, la production d'hydrogène représente aussi un coût et consomme également de l'énergie...

En dépit de ces réserves, les progrès réalisés ces dernières années laissent espérer l'émergence d'un marché porteur dans la prochaine décennie.

## 2. La technique du puits canadien

Le puits canadien, parfois dénommé puits provençal, est un moyen simple et peu onéreux de préchauffer l'air entrant l'hiver et de le rafraîchir l'été. Ce système méconnu, qui utilise la chaleur et l'inertie thermique du sous-sol, diminue la consommation de chauffage et procure un surcroît de confort en été.

L'énergie géothermique est utilisée de manière passive en faisant passer, avant qu'il ne pénètre dans la maison, une partie de l'air « frais » dans des tuyaux enterrés dans le sol à une profondeur de l'ordre de un à deux mètres. En hiver, ce procédé permet d'avoir un air qui rentre dans la pièce à une température plus élevée que celle de l'extérieur de l'ordre de cinq degrés centigrades. Par le même principe, l'air aspiré par la VMC en été sera de deux à cinq degrés inférieur à l'air extérieur ambiant.

Pour obtenir un échange thermique optimum, la circulation de l'air doit être bien équilibrée et adaptée aux tubulures, ce qui nécessite des calculs précis. L'idéal est d'obtenir une vitesse de circulation de l'air d'environ trois mètres par seconde.

Si le système est simple dans son principe, un défaut dans sa conception ou sa réalisation peut faire perdre tout le bénéfice du procédé. Il faut notamment veiller à ce que l'air prélevé par la VMC provienne bien du puits canadien et non de l'extérieur, via les bouches d'aération des fenêtres : l'économie de chauffage n'est envisageable qu'à cette condition.

Certes, le procédé présente un inconvénient : l'impossibilité de nettoyer les tubes, ce qui exige une bonne sécurisation des entrées d'air. Néanmoins, pour un coût d'installation modique, les performances sont souvent remarquables. En juin et décembre 2002, des mesures ont été réalisées dans une maison équipée d'un tel puits : température extérieure 31,5° à l'ombre, flux d'air pénétrant 19,5°, température extérieure 3°, flux d'air pénétrant 14,5°. De tels résultats ne sont pas exceptionnels si l'on en croit les revues spécialisées. Le puits canadien agit donc comme un véritable rafraîchisseur d'air et, en dépit de l'énergie nécessaire pour actionner le ventilateur<sup>79</sup>, les économies réalisables sur le chauffage - voire la climatisation, certes plus efficace mais énergivore - sont considérables, ce dernier ne jouant plus qu'un rôle d'appoint.

## 3. Les travaux d'isolation

Dans le neuf comme dans l'ancien, l'amélioration de la qualité des logements passe par une isolation thermique et acoustique performante. La complexité de sa réalisation ne doit pas dissuader les maîtres d'ouvrage.

---

<sup>79</sup> Lorsque le puits canadien est associé à une VMC double flux avec récupérateur de chaleur, l'air entrant passe par l'échangeur de chaleur de la VMC où il gagne encore quelques degrés en récupérant les calories de l'air extrait avant d'être soufflé dans les pièces à vivre.

### *3.1. Des efforts à poursuivre en matière d'isolation thermique*

Beaucoup de pays au climat plus froid que le nôtre (Pays-Bas, Allemagne, Norvège, Suisse, etc.) isolent thermiquement par l'extérieur, assurant une meilleure qualité de chauffage ou de climatisation aux logements en limitant fortement les ponts thermiques. Ce procédé n'est que très peu, voire pas du tout utilisé en France en raison d'un coût qui demeure élevé. Dans notre pays, la culture professionnelle des constructeurs ainsi que les produits proposés, privilégient l'isolation par l'intérieur du bâtiment. Or, celle-ci favorise la création de ponts thermiques (points froids qui évacuent l'air chaud et font entrer l'air froid) à l'origine des plus importantes déperditions de chaleur d'un bâtiment. La récente réglementation (RT 2005) n'a pas réussi à résoudre ce problème.

Certes, la directive sur la performance énergétique des bâtiments applicable à partir de 2006 va renforcer les contraintes mais, ne concernant que les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> son effet demeurera limité dans le logement. Faut-il pour autant étendre la mesure à tous les bâtiments résidentiels et minorer le taux de TVA sur les produits d'efficacité énergétique pour stimuler ce marché, comme le suggère l'organisation européenne des fabricants de matériaux isolants et des producteurs de laines minérales Eurima ?

En toute hypothèse, les solutions existantes doivent systématiquement être mises en œuvre pour réduire les charges de chauffage - rappelons que le chauffage représente à lui seul 70 % de la consommation énergétique des résidences principales, hors consommation de bois - et dans le même temps les émissions de gaz carbonique. Les solutions différeront suivant que l'opération sera ou non conduite en site occupé, le champ des possibilités étant plus vaste dans le cas d'interventions sur des logements vacants mais, toujours, les points à traiter en priorité sont ceux qui présentent le meilleur rapport performances/coût. Les menuiseries extérieures (joints d'étanchéité, vitrages) et les systèmes de ventilation sont en effet responsables de près de la moitié des déperditions thermiques totales. Notons par ailleurs que les performances énergétiques du parc immobilier ne pourront être notablement améliorées qu'en intervenant sur les bâtiments anciens (33 % des constructions sont antérieures à 1948 et 32 % des logements ont été construits entre 1949 et 1974, c'est-à-dire avant la mise en place de la première réglementation énergétique. De surcôt, les performances des constructions antérieures à 1975 sont inférieures aux constructions récentes : la consommation moyenne d'une maison individuelle ancienne est de l'ordre de 21,2 TWh/an contre 18,9 pour une maison récente, et celle d'un appartement ancien de 18,2 TWh/an contre 11,7 pour un appartement récent. Le gisement d'économies réalisables apparaît donc particulièrement important sur ce parc ancien en améliorant son isolation.

L'impact d'isolation thermique est tel sur la consommation énergétique des bâtiments que les collectivités locales commencent à s'engager dans des opérations d'envergure. Le 20 février 2002 ont été lancées les Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB).

Cette action publique a été confiée à trois ministères (emploi, cohésion sociale et logement ; écologie et développement durable ; économie, finances et industrie) à l'ADEME et à l'ANAH. Elle vise la réalisation au niveau local d'opérations ayant pour objectif d'agir sur les bâtiments résidentiels et tertiaires afin de limiter leur consommation énergétique et leurs émissions de dioxyde de carbone.

A cette fin, un programme d'animations et de subventions pour réaliser des travaux d'économies d'énergie, favoriser la maîtrise de la demande d'électricité et promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables a été engagé. Les OPATB sont menées par les collectivités et sont accompagnées et aidées financièrement par les conseils régionaux et généraux.

Jusqu'à présent, une quinzaine de collectivités candidates ont été sélectionnées sur la base de leur capacité à remplir les objectifs assignés. Actuellement, seules trois OPATB sont opérationnelles. Toutefois, d'autres collectivités vont bientôt signer leur convention et se lancer à leur tour dans la réalisation de leur programme, encouragées par les résultats de leurs devancières.

Il est bien évidemment trop tôt pour tirer des conclusions définitives des opérations engagées, mais les éléments disponibles sur l'OPATB la plus avancée méritent d'être mentionnés. Mise en œuvre par le Syndicat interterritorial du pays du Haut-Entre-Deux-Mers (SIPHEM), elle a bénéficié de 1,4 million d'euros de subventions, a généré la réalisation de plus de quatre millions d'euros de travaux et s'est traduite par près de 2 000 MWh économisés et plus de 400 tonnes de CO<sub>2</sub> de moins rejetées par an dans l'atmosphère.

Après dix-huit mois, soit 30 % de la durée de l'opération, 140 dossiers ont été financés en résidentiel privé (25 % des objectifs sur cinq ans), 19 en résidentiel public (7,5 % des objectifs), un seul dans le tertiaire privé (7 % des objectifs) et 8 dans le tertiaire public (27 % des objectifs).

Ces premières constatations, pour partielles qu'elles soient, se retrouvent dans l'ensemble des programmes. Il apparaît en effet que de bons, voire très bons, résultats sont enregistrés dans les trois collectivités opérationnelles, qu'il s'agisse de la diminution des consommations d'énergie ou d'émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, plusieurs points forts ressortent : dynamisme du logement privé et exemplarité du tertiaire communal d'une part, difficulté de mobilisation du logement public et du tertiaire privé d'autre part. Ainsi, à Dunkerque, collectivité bientôt opérationnelle, entre le salon de l'habitat, les permanences de la communauté urbaine et celles des mairies de cette même communauté, plus de 200 visiteurs en quatre mois sont venus chercher les résultats de la thermographie de leur habitation et les conseils correspondants. En revanche, les bailleurs sociaux se montrent beaucoup plus circonspects, animés par le souci de la solvabilité de leurs locataires. La décision d'engager ou non une réhabilitation dépend pour eux d'un équilibre à venir dont l'enjeu peut s'exprimer en une question : les baisses du coût de chauffage et l'amélioration de la prestation amortiront-elles une hausse éventuelle du loyer ?

Sur un plan plus général, il convient de rappeler que la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet aux collectivités et à leurs groupements de distribuer sur leur territoire les aides à la pierre de l'Etat. Cette délégation de compétences, qui repose sur la signature d'une convention de six ans passée avec l'Etat et sur l'adoption d'un Programme local de l'habitat (PLH), a été obtenue par certaines collectivités engagées dans une OPATB. Si elle s'assortit d'un contrat d'objectifs, la délégation va notamment leur permettre une certaine liberté d'adaptation dans les règles de subvention de l'ANAH (taux de subvention et plafonds de travaux) pour l'amélioration de l'habitat privé.

Les OPATB sont encore balbutiantes. Pourtant, on peut espérer que la sensibilité grandissante des citoyens et de leurs élus pour les enjeux du développement durable impulsera une dynamique se traduisant par la multiplication des projets. On peut déjà se réjouir de la constitution d'un réseau initié par les collectivités engagées dans une OPATB qui va améliorer l'information et accroître les compétences de chacune d'elles grâce à une série d'outils d'échange : rencontres, séminaires de formation, lettres d'information, site Internet...

### *3.2. Une indispensable amélioration de l'isolation acoustique*

Les progrès escomptés sont plus importants sur le stock de logements, notamment les plus anciens que sur ceux que l'on construit aujourd'hui.

En matière d'isolation phonique, les techniques actuelles permettent de traiter les points critiques, que ce soit en façade (menuiseries, vitrages, ventilation, doublage intérieur des murs...) ou à l'intérieur des logements (remplacement des portes, renforcement des murs et des cloisons...). Dans tous les cas des écueils doivent être évités et des choix opérés. Ainsi, le traitement d'une façade doit être homogène pour être efficace, c'est-à-dire combiner les différentes opérations sans en négliger aucune. L'optimisation de la réhabilitation est à ce prix - on comprend dès lors la réticence de certains bailleurs à engager ce type de travaux ! En outre, un effet pervers connu est à prendre en compte : l'émergence de bruits masqués jusque-là par le bruit ambiant. C'est pourquoi une opération d'isolation de la façade techniquement réussie peut être mal ressentie par les habitants. Encore un élément qui peut dissuader les bonnes volontés par peur de décevoir et d'avoir à gérer une situation difficile née de cette déception. Quant aux travaux entrepris à l'intérieur des logements, pour diminuer les bruits aériens et les bruits d'impact, ils doivent être conduits avec le souci de ne pas réduire trop excessivement l'espace, ni le volume des pièces, en particulier dans les petits logements. Les arbitrages sont souvent délicats à opérer. Par ailleurs, force est de reconnaître que dans les immeubles de la Reconstruction et ceux des années soixante-dix, le traitement du bruit s'avère particulièrement compliqué, en particulier celui des bruits d'impact, amplifiés par les dalles et voiles en béton ainsi que par les cloisons rayonnantes. Quand la structure du bâti le permet, la technique de la chape flottante permet de

résoudre le problème. Elle est toutefois délicate à mettre en œuvre et onéreuse. Dans le cas contraire, il convient de travailler sur la nature des revêtements. Aussi les industriels ont-ils décidé d'étoffer leur offre sur ce segment « acoustique » du marché.

Ainsi, beaucoup de progrès ont été faits en matière d'isolation phonique, le bruit étant considéré comme la première nuisance dans l'habitat. Deux carences doivent cependant être soulignées qui entravent l'amélioration des performances acoustiques des bâtiments. La première concerne la réhabilitation. En acoustique, il n'existe aucune solution toute faite et une intervention inadaptée peut avoir le résultat inverse de celui escompté. Seul le diagnostic préalable permet d'optimiser les travaux (harmonisation des différents isolements, articulation des solutions disponibles...) et de prévoir les résultats. Il paraîtrait en effet déraisonnable d'engager des travaux pour un gain prévisionnel inférieur à un certain seuil (5 dB par exemple). Or, cet indispensable diagnostic, qui comprend notamment un rapport d'études mettant en regard les objectifs, les préconisations, les coûts et les performances escomptées demeurent beaucoup trop rarement réalisés par les bureaux d'études spécialisés, la maîtrise d'ouvrage rechignant à les missionner.

S'agissant des constructions récentes, on observe trop souvent dans les cahiers des charges des appels d'offres où la norme exigée est la norme minimale alors que les progrès technologiques permettent de relever les seuils sans difficulté, pour un coût parfois identique.

### *3.3. Veiller à la compatibilité thermique/acoustique*

Si une rénovation acoustique peut s'avérer bénéfique au bilan thermique d'un immeuble ou d'une maison, l'inverse n'est pas nécessairement vérifié. Pire, des interventions destinées à améliorer exclusivement l'isolation thermique peuvent dégrader la qualité acoustique de l'ouvrage. Faut-il alors arbitrer entre ces deux objectifs ? Chacun s'accorde à reconnaître que non. Les industriels plaident en faveur du « thermo-acoustique » et se positionnent résolument en ce sens.

Au total, une construction ou une réhabilitation intelligemment conduites peuvent permettre, par l'amélioration thermique et acoustique des bâtiments, de réduire la facture énergétique tout en renforçant la satisfaction des habitants. Au-delà des valeurs réglementaires, le niveau d'amélioration doit être fixé en fonction des demandes des occupants, des objectifs du gestionnaire et des conditions à remplir pour bénéficier des aides financières. Le nécessaire audit pluridisciplinaire préalable permet ensuite de positionner le bâtiment par rapport à ces exigences réglementaires ou socio-économiques. Il est à noter que ce type d'étude est plus aisé à pratiquer sur les immeubles postérieurs aux années soixante, les résultats des mesures exploratoires étant plus difficiles à extrapoler et donc à exploiter efficacement dans les bâtiments plus anciens.

#### 4. Les économies d'eau

On connaît depuis longtemps les systèmes économiques d'eau (douches, robinets...). Ils ne sont pourtant pas encore présents dans chaque logement. Dès lors, rien d'étonnant que des techniques plus lourdes et moins connues demeurent sous exploitées.

Est-il réellement raisonnable en 2005 (72 départements ont été cet été encore en restriction d'eau) d'utiliser de l'eau potable dans les toilettes et pour nettoyer les parties communes ? Le coût de l'eau a doublé en quinze ans et devrait continuer à augmenter.

Le système de récupération des eaux pluviales est devenu performant et son utilisation se développe à la grande satisfaction des habitants notamment en Allemagne, en Suède ou en Suisse. En revanche, aux Pays-Bas des cas de salmonellose ayant été décelés dans ce système de double réseau d'eau, son extension est remise en cause. En France, selon l'entreprise de Nexity qui l'a expérimenté, sa mise en œuvre fait l'objet de suspicion et de réticences aussi bien de la part des maîtres d'ouvrage que des collectivités et de l'administration sanitaire (obligation d'affichage « eau non-potable »), quand il n'est pas refusé au départ. On estime à six mois le délai nécessaire pour obtenir l'aval du ministère de la Santé sur un projet. S'il est indispensable de s'entourer de toutes les précautions pour veiller à la santé des habitants, il convient cependant, compte tenu des périodes de sécheresse et du bas niveau des nappes phréatiques dans nombre de nos départements, de poursuivre les études afin de sécuriser d'un point de vue sanitaire l'usage des doubles réseaux d'eau dans les logements. L'enjeu est à la fois sanitaire, écologique et économique.

Une meilleure gestion des eaux usées est également envisageable grâce à des systèmes d'assainissement locaux, comme le lagunage en pied d'immeuble et le recyclage des eaux usées par l'utilisation des techniques membranaires.

#### C - LES POLITIQUES PUBLIQUES

Le problème crucial de l'énergie chère incite les pouvoirs publics à réagir. Dans le secteur du logement, cette incidence du contexte s'étend tout naturellement à la réglementation thermique, revue en cette année 2005 (RT-2005). Dans le neuf, les exigences d'isolation et la valorisation des énergies renouvelables vont être renforcées. Les efforts qui vont être accomplis en vue d'améliorer l'efficacité énergétique des constructions devraient bientôt concerner les bâtiments existants.

### **1. La dynamique introduite par le plan Climat**

Adopté en juillet 2004, le plan Climat se donne pour objectif de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050. Pour ce faire, il prévoit notamment de renforcer de 15 % les exigences de performances énergétiques des bâtiments dans la nouvelle réglementation thermique RT 2005 et d'atteindre une amélioration de 40 % en 2020. Dès l'entrée en vigueur de la réglementation, les maîtres d'ouvrage qui se dispenseront d'équiper les maisons individuelles de 2 m<sup>2</sup> de capteurs solaires et les immeubles collectifs d'une surface correspondant à 1 m<sup>2</sup> par logement devront compenser ce manque par une autre plus-value énergétique.

Pour l'heure, les bâtiments existants ne sont soumis à aucune obligation réglementaire. Cette situation évoluera nécessairement avec l'entrée en vigueur de la directive européenne n° 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, dont la date ultime de transposition en droit national est fixée au 4 janvier 2006. Cette directive impose en effet des exigences minimales en matière de performance énergétique, non seulement pour les bâtiments neufs, mais encore pour les bâtiments de grande taille lorsque ces derniers font l'objet de travaux de rénovation importants. La fixation de normes minimales incombe aux Etats-membres.

Un diagnostic de performance énergétique assorti d'un certificat élaboré par des experts indépendants, devra être communiqué aux particuliers, acheteurs ou locataires. Sur ce dernier point, la France n'est pas en retard. Suite à la présentation par Nicole Fontaine alors ministre déléguée à l'Industrie, d'un livre blanc sur les énergies, en novembre 2003, notre pays a adopté un texte anticipant cette obligation. La loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit a en effet introduit l'obligation d'un diagnostic de performance énergétique qui devra être communiqué aux acquéreurs d'immeubles à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006 et aux locataires à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

D'autres dispositions sont envisagées, dont l'adoption contribuerait à l'amélioration de la qualité des logements. Si elles se concrétisent, il s'agira tout d'abord d'une obligation faite aux propriétaires de réaliser des travaux essentiels d'économie d'énergie lors de la vente d'un logement, de telle sorte que leur consommation ne dépasse de plus de 50 % celle autorisée pour les constructions neuves. Des mesures incitatives (crédits d'impôt) portant sur les équipements de chauffage et l'isolation (celle des combles dans une maison individuelle par exemple) accompagneront la mise en application du décret sur le diagnostic de performance énergétique, à partir du second semestre 2006. Au-delà de ces actions normatives, le ministère du Logement, avec l'appui des ministères et agences concernés, devrait engager une campagne de sensibilisation des acteurs de la réhabilitation des bâtiments anciens à la nécessité des économies d'énergie. Un partenariat devrait être développé avec l'ADEME dans ce but. En outre, une concertation est prévue avec les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les

entreprises afin de dégager les voies et moyens assurant une meilleure prise en compte de l'impératif de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## 2. La fiscalité au service de la qualité

Les politiques publiques en matière de logement ont toujours cherché à concilier plusieurs objectifs, parmi lesquels le soutien à l'activité économique du secteur. C'est pourquoi le dispositif d'amortissement dit Robien, dernière grande aide fiscale en date, porte sur les logements neufs et les logements anciens réhabilités. Cet investissement locatif ouvre droit à des avantages fiscaux sous certaines conditions.

Jusqu'à présent peu incitatives au regard de l'amélioration de la qualité des logements, les mesures fiscales deviennent plus nettement ciblées.

### 2.1. Un infléchissement du dispositif Robien en faveur de la qualité

Dans le cas d'un investissement locatif dans un logement neuf, ce dispositif permet d'amortir jusqu'à 65 % du prix d'achat sur quinze ans, à condition que le logement soit loué pendant toute la durée de l'amortissement en deçà de plafonds de loyers fixés chaque année par décret. Le dispositif Robien s'applique également aux logements anciens qui, ne répondant pas aux caractéristiques de décence dans au moins quatre rubriques d'une liste qui en comporte quinze, doivent faire l'objet de gros travaux destinés à leur conférer des performances techniques voisines de celles des logements neufs (décret du 19 décembre 2003). Ils doivent en outre répondre après travaux à six performances techniques dans une liste de douze (chauffage haut de gamme, isolation thermique et/ou phonique...).

Paradoxalement, ces exigences ne s'appliquent pas jusqu'à présent aux logements neufs, dont on semble considérer *a priori* qu'ils répondent à tous ces critères.

Si le dispositif d'amortissement fiscal Robien a favorisé les investissements locatifs et permis de relancer la construction des logements privés (environ 50 000 par an), il a également comporté des effets pervers. Outil d'optimisation fiscale proposé aux investisseurs, ceux-ci ne se sont pas vraiment préoccupés des caractéristiques de ce qui était construit, ni du marché locatif effectif, il a contribué à la flambée des prix du foncier.

A l'issue du séminaire sur le développement durable du 23 mars 2005, le gouvernement a décidé de restreindre à partir de juillet 2006 le bénéfice du régime d'amortissement Robien aux logements pouvant se prévaloir de hautes performances énergétiques (consommation réduite de 8 % à 15 % par rapport à la réglementation générale). La préoccupation de la qualité gagne donc du terrain mais timidement et à un moment où les investisseurs semblent se désintéresser de la pierre, du moins dans le secteur locatif, estimée trop peu rentable par rapport à d'autres placements.

## *2.2. Une fiscalité appliquée aux équipements énergétiquement performants*

La recherche de meilleures performances énergétiques et la prise en considération du vieillissement de la population ont conduit les pouvoirs publics à mettre en place des crédits d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergie, dont les conditions ont progressivement été renforcées et vont l'être davantage encore sous l'effet de la probable entrée dans l'ère du pétrole cher voire de l'« après-pétrole ». Chaque contribuable, qu'il soit propriétaire, locataire, usufruitier ou occupant à titre gratuit de son habitation principale peut en bénéficier pour tout immeuble achevé depuis plus de deux ans, payé entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Depuis le 1er janvier 2005 ce dispositif est ciblé sur les équipements les plus performants. Actuellement, le crédit d'impôt est fixé à 15 % pour les chaudières à basse température, individuelles et collectives, et à 25 % pour les chaudières à condensation. Avant cette date, le taux était identique pour ces deux matériels (15 %) et celui des chaudières à condensation devrait être porté à 40 % au 1er janvier 2006. Il est vrai que les chaudières « basse température » ou à condensation apportent une chaleur plus régulière et uniformément réparties. Elles permettent de réelles économies d'énergie grâce à un rendement de 89,7 %.

Les appareils de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (capteurs solaires, énergie éolienne, hydraulique, biomasse appareils de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou à partir de biomasse avec un rendement supérieur ou égal à 65 %) et les pompes à chaleur géothermales ou air/eau répondant à certaines performances minimales bénéficient jusqu'à la fin de l'année 2005 d'un crédit d'impôt de 40 % sur leur prix d'achat. Il devrait passer à 50 % en 2006. Il est vrai que depuis 1997, année du lancement par EDF d'un programme de développement de ces matériels dans le cadre de son offre commerciale « Vivrélec », des progrès importants ont été accomplis, qui ont notamment conduit à la production de modèles dits réversibles, c'est-à-dire permettant suivant les besoins de chauffer ou rafraîchir les pièces. Aujourd'hui, les pompes à chaleur peuvent atteindre un coefficient de performance de 4. Ainsi, pour une consommation de un kilowatt/heure électrique, la pompe fournit quatre kilowatt/heures thermiques au logement. En outre, certains modèles peuvent désormais se substituer à une chaudière classique sans avoir à modifier le reste de l'installation.

L'isolation thermique des logements est encouragée par le même moyen : les fenêtres, vitrages, volets isolants, le calorifugeage, ainsi que les appareils de régulation de chauffage ouvrent droit à un crédit d'impôt de 25 % du prix d'achat - ce taux devrait être majoré pour atteindre 40 % à partir du 1er janvier 2006. En revanche, des éléments de pur confort ne donnent plus droit à aucun avantage.

La mise en œuvre d'équipements performants permet non seulement de réduire la consommation et la facture énergétique du secteur qui est le premier consommateur d'énergie (environ 30 % pour le secteur résidentiel et 13 % pour le secteur tertiaire), mais encore de limiter l'émission de gaz à effet de serre, le bâti étant à l'origine de près de 25 % des émissions de dioxyde de carbone. Par le biais du crédit d'impôt, les pouvoirs publics espèrent promouvoir les produits ayant les meilleures performances énergétiques et faire évoluer la qualité des matériels mis sur le marché.

### *2.3. Equipements conçus pour les personnes âgées ou handicapées*

Les crédits d'impôt bénéficient également aux particuliers ayant installé ou remplacé des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. Il s'agit d'équipements sanitaires attachés à perpétuelle demeure (éviers et lavabos à hauteur réglable, baignoires à porte, élévateurs de baignoires, de WC...), mais aussi d'équipements de sécurité et d'accessibilité également attachés à perpétuelle demeure (mains courantes, barres de maintien ou d'appui, systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte...). La base des crédits d'impôt est constituée par la somme du prix d'achat des équipements ou matériaux et des frais de main-d'œuvre, les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou une tierce personne autre qu'une entreprise n'étant pas éligibles. Le taux de crédit pour cette catégorie d'équipements s'élève à 25 %.

### *2.4. La fiscalité appliquée aux travaux de rénovation-réhabilitation*

La France a obtenu de l'Union européenne le 15 septembre 1999 le droit d'appliquer un taux de TVA de 5,5 % pour les travaux effectués dans l'habitat. Ce dispositif expérimental et temporaire de TVA à taux réduit, déjà prorogé, pourrait l'être à nouveau au-delà du 31 décembre 2005 si la France, qui plaide pour le maintien de la mesure, obtient gain de cause. Notons toutefois que cette dérogation aux dispositions communes qui bénéficie aux travaux d'entretien-rénovation-réhabilitation des locaux à usage d'habitation ne vise pas expressément à soutenir l'innovation ou la performance des bâtiments. Ces interventions contribuent certes à améliorer l'état général du parc, mais la fiscalité qui leur est appliquée poursuit un autre objectif jugé prioritaire : soutenir l'activité et l'emploi dans le secteur du bâtiment. Le gouvernement estime à 40 000 le nombre d'emplois créés au cours de cette dernière année grâce à cette mesure et à deux milliards d'euros le surcroît d'activité qu'on lui devrait dans le secteur du bâtiment. Dans une récente étude consacrée à l'impact de cette TVA à taux minoré, la CAPEB fait valoir que 66 000 emplois au total pourraient être remis en question en cas de relèvement au taux normal de 19,6 %.

### *2.5. Les limites des aides fiscales*

Précisons que tous les crédits d'impôt évoqués ci-dessus sont plafonnés, le calcul prenant en compte la composition du ménage. Pour certains équipements, solaires notamment, décision a été prise de doubler le plafond d'investissement éligibles sur la période 2005-2009.

En dépit de leur caractère incitatif et du relèvement annoncé de certains taux, on peut s'interroger sur l'effet réel de ces mesures, d'autant que le plafonnement minore l'effet du crédit d'impôt, de telle sorte que l'image du surcoût attachée à l'installation d'équipements ou de matériels de pointe, faute de raisonnablement dans la durée, aura du mal à s'estomper. En outre, depuis la dernière majoration effective du crédit d'impôt, les aides de l'ADEME dont les particuliers pouvaient bénéficier ont été supprimées.

Néanmoins, sans même spéculer sur cette hausse, les aides actuelles incluant la réduction de TVA et les aides directes locales, dans les collectivités qui les pratiquent, peuvent représenter près de 50 % du montant du surinvestissement par rapport à une production d'eau chaude par un moyen classique au fioul, au gaz ou à l'électricité. Le surcoût est compensé par une baisse des charges de chauffage tout au long de la durée de vie de l'équipement (15 à 20 ans actuellement). Précisons cependant qu'un chauffe-eau solaire individuel ne couvre qu'environ 60 % des besoins en eau chaude sanitaire d'un ménage. La DGEMP a calculé qu'un particulier qui s'équipe d'un CSI peut espérer amortir son surinvestissement sur environ dix ans. Gageons qu'une hausse durable du prix du pétrole convaincra plus sûrement encore les ménages hésitants d'améliorer leurs équipements puisqu'ils rentabiliseront beaucoup plus rapidement leurs investissements.

Il reste que dans un pays où la construction est encadrée par des normes, l'absence de mesures plus volontaristes telles que celles évoquées plus haut sur la réglementation thermique ferait courir le risque d'un rythme d'installation et de renouvellement des matériels relativement lent - rappelons qu'en matière de logement le flux représente à peine plus de 1 % du parc. C'est pourquoi il est heureux que les règles de construction sur des aspects tels que les performances énergétiques des bâtiments aient progressé.

### **3. Une relance de la recherche**

Le plan Climat est à l'origine d'un programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment (Prebat) qui se met progressivement en place. Il comporte deux axes majeurs. Le premier vise la modernisation durable des bâtiments existants par le développement de techniques permettant d'atteindre les objectifs fixés pour l'horizon 2020. Le second se donne pour objectif d'arriver d'ici à dix ans à ce qu'une part significative de la construction neuve soit constituée de bâtiments consommant deux ou trois fois moins qu'aujourd'hui et produisant une

part de leur énergie. A plus long terme, c'est la multiplication de bâtiments à bilan énergétique positif qui est envisagée.

Actuellement, la consommation moyenne des résidences principales française est d'environ 245 kWh/m<sup>2</sup> par an (chiffre 2002). Or, dès à présent, il apparaît possible de réduire cette consommation dans des proportions considérables. La première opération de réhabilitation qui obtiendra la certification Habitat et Environnement délivrée par Cerqual, filiale de Qualitel, est en cours de réalisation. Dans ce bâtiment comportant huit logements, la consommation d'énergie primaire (chauffage, ventilation) sera inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup> par an !

Des techniques spécifiques à la réhabilitation peuvent et doivent donc encore être développées. Toutefois, pour atteindre les performances recherchées (réduction par quatre de la consommation d'énergie et des rejets de CO<sub>2</sub>) il faudra impérativement privilégier les bâtiments neufs à énergie positive, c'est-à-dire produisant davantage d'énergie qu'ils n'en consomment. L'Allemagne et l'Autriche comptent chacune environ 3000 bâtiments de ce type.

En France, le CSTB, qui poursuit activement des recherches sur ce concept, se trouve logiquement impliqué dans le programme Prebat, dont il contribue à la définition. L'ADEME, l'Agence nationale de la recherche (ANR) et le Plan d'urbanisme construction architecture (PUCA), également parties prenantes à ce programme, ont lancé voici quelques mois des appels à propositions qui portent à la fois sur des aspects technologiques (composants et procédés) et socio-économiques. Financé par l'ANR et l'ADEME, le programme Prebat devrait progressivement monter en charge, avec cinq millions d'euros en 2005, dix millions en 2006, puis quinze millions à partir de 2007.

D'autres recherches publiques sur des aspects plus ciblés existent. Ainsi, l'ANR finance un programme sur l'énergie solaire photovoltaïque géré conjointement par le Commissariat à l'énergie atomique (CEA) et l'Institut national de l'énergie solaire (INES). Par ailleurs, sous l'impulsion de l'ADEME et du CSTB, une Fondation bâtiment-énergie a été créée par quatre industriels du bâtiment et de l'énergie (Arcelor, Lafarge, EDF et GDF). Reconnue d'utilité publique, cette fondation abondée à parts égales par les entreprises fondatrices et l'Etat disposera d'un budget total de huit millions d'euros. Elle devrait financer des recherches scientifiques sur les bâtiments neufs et anciens en coordination avec les programmes existants, parmi lesquels le Prebat. Les thèmes de recherche devraient aussi bien concerner la technique (évolution des matériaux, isolation thermique, ventilation, systèmes de chauffage et de rafraîchissement, énergies renouvelables) que les aspects sociologiques de l'efficacité énergétique et la compréhension de la demande des occupants.

Comme on le voit, au travers de la recherche publique et de partenariats public-privé, la France s'efforce depuis peu de combler son retard en matière de développement durable appliqué à l'habitat.

Le programme national de rénovation urbaine peut et doit être l'occasion, au travers des opérations de rénovation et de remplacement du parc, d'une amélioration accélérée des logements sociaux. Le règlement général d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) prévoit déjà une modulation des aides en fonction de la qualité écologique et énergétique des bâtiments. La grille d'analyse des projets soumise à l'Agence comporte en outre un critère d'appréciation de leur contribution au développement durable. Sont ainsi pris en considération la qualité écologique, environnementale et paysagère des bâtiments, équipements et espaces publics, ainsi que leur contribution à la maîtrise de l'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Réexaminant ce cadre d'intervention à l'occasion du séminaire sur le développement durable du 23 mars 2005, le gouvernement a envisagé un renforcement des dispositions existantes propres à accélérer et améliorer la qualité des bâtiments.

C'est ainsi qu'une majoration des subventions pourrait être mise en place pour inciter à la réalisation de logements sociaux répondant à de hautes performances énergétiques. Dans le cas de réhabilitations, des diagnostics énergétiques et thermiques pourraient être exigés avant toute opération et l'ANRU pourrait là encore majorer les subventions des programmes fixant pour objectifs une baisse des charges correspondantes. S'agissant des grands ensembles faisant l'objet d'un projet global de rénovation urbaine, une incitation au maintien et à la modernisation des systèmes de chauffage urbain pourrait être engagée par le financement d'études et des diagnostics et une participation au financement.

Enfin, des dispositions de même nature (majoration de subventions, expertises...) sont à l'étude pour aider à la réalisation d'équipements publics et de projets globaux de rénovation urbaine plus économes en énergie et s'inscrivant dans une logique de développement durable.

Le pilotage de l'action appartiendra au ministère de l'Emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cependant, son déclenchement reste subordonné à l'accord des partenaires financiers concernés et à son adoption par le conseil d'administration de l'ANRU.

### III - LES MULTIPLES CONTRAINTES À LA MISE EN ŒUVRE DE LA QUALITÉ ET DE L'INNOVATION

#### A - LES CONTRAINTES JURIDIQUES

##### 1. La question foncière : gestion, pénurie, rétention, spéculation ?

L'urbanisation galopante dans certains territoires a tendu le marché foncier - ce qui est rare est cher - mais ce coût du terrain qui peut varier de 30 à 50 % du coût global d'une opération selon les zones, impacte lourdement sur la qualité du bâti.

Mais les avis divergent sur la nature même de cette crise.

De grands opérateurs comme Nexity nous ont affirmé « haut et clair » qu'il n'y avait pas de pénurie. Selon M. Dinin, les difficultés peuvent souvent être imputées à des complications administratives, des recours abusifs qui retardent les opérations.

Le CMH a démontré l'efficacité de sa méthodologie ancrée dans l'expérience partenariale avec les collectivités du territoire Nord-Pas-de-Calais, depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle et la mobilisation des compétences professionnelles permettaient de lever les blocages. De son côté la Foncière du logement a insisté sur le fait que les maires « *étaient les maîtres de la politique foncière de leur collectivité* » et que les réserves de la SNCF, les friches de l'armée, des industries... et de l'Etat (à la condition qu'il soit en mesure d'identifier et de répertorier son patrimoine) permettraient s'il y avait une vraie volonté politique de libérer très vite des terrains constructibles disponibles. Pour sa part M. Marty de l'Union sociale de l'habitat (USH) pense que le foncier échappe à tout contrôle et qu'il n'y a pas réellement de politique foncière.

Ces divers témoignages montrent combien le système administratif français pèse lourdement sur la question (trois ans pour obtenir un permis de construire... s'il n'y a pas trop de recours). Il freine considérablement les projets quand il ne les décourage pas.

Le Premier ministre a annoncé des mesures visant à faciliter l'utilisation d'une partie de ces terrains. Ainsi, l'article 95 de la loi de programmation pour la cohésion sociale fait actuellement l'objet d'élaboration d'un décret d'application qui permettrait à l'Etat d'aliéner des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale. La cession serait soumise à l'obligation de réaliser des programmes de constructions essentiellement destinés au logement, dont une partie au logement social. Le décret devrait fixer un plafond que ne pourra pas dépasser la différence entre valeur vénale et prix de cession. Pour être efficace, la décote devrait atteindre 25 %.

Un recensement des terrains du ministère de l'Équipement et des établissements placés sous sa tutelle RFF et SNCF a été réalisé par la Délégation à l'action foncière. Dans la seule Ile-de-France, neuf millions de mètres carrés pourraient être mobilisés dans les dix années à venir et permettre la réalisation d'environ 40 000 logements. En 2004, 120 000 m<sup>2</sup> ont déjà été vendus à des promoteurs publics ou privés. Ils pourraient accueillir 1 600 logements.

D'autres terrains pourraient encore être mobilisés mais leur inventaire reste encore à faire. La plupart des ministres, la Défense, mais aussi la Culture et nombre d'établissements publics dont RFF, SNCF, La Poste détiennent d'importants patrimoines souvent sous-utilisés alors que bien situés.

Certaines villes, notamment les plus importantes, se sont dotées de services d'urbanisme dynamiques pour réfléchir à des stratégies d'aménagement, d'autres malheureusement souffrent de l'absence de capacités d'études suffisantes pour engager une réflexion sur leurs projets d'urbanisme<sup>80</sup>.

Malgré l'urgence de la demande, il n'existe pas de réelle réflexion prospective, les PLU dont on connaît les difficultés de mise en œuvre, les POS dont certains élus demandent la prolongation jusqu'en 2009 et le lent démarrage de création d'établissements publics fonciers nationaux ou locaux n'apportent pas pour le moment la réponse souhaitée.

Si les PLU permettent qu'une délibération municipale majeure la valeur locative des terrains situés en zones urbaines (+ 0,76 € par mètre carré), les terres classées agricoles ne sont pas concernées. Par ailleurs, on constate que cette disposition de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a été peu mise en pratique.

Le rapport de M. Jean-Louis Dumont, sur « La question foncière »<sup>81</sup> proposait pourtant des pistes intéressantes qui sont jusqu'à présent restées lettres mortes. Souhaitons que les travaux du groupe de travail du Sénat sur « *Foncier, logement : sortir de la crise* » du premier semestre 2005 conduites par Dominique Braye seront mieux entendus.

De fait, la spéculation foncière sans fiscalisation dissuasive paraît très tentante. Ainsi, la « rétention » du foncier serait favorisée par un système fiscal qui taxe faiblement les terrains constructibles alors que les constructions le sont plus fortement.

---

<sup>80</sup> *Le Moniteur*, septembre 2004.

<sup>81</sup> « *La question foncière* » ; Rapport et avis du Conseil économique et social rapportés par M. Jean-Louis Dumont - 10/01/1996

## 2. Les règles d'urbanisme et de construction : complexité et surabondance

Chacun connaît l'abondance et la complexité des textes réunis dans les deux volumineux codes de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation. Ces domaines souffrent de l'accumulation des textes, de leur instabilité et de leur trop grande technicité. Pour l'anecdote, nous pouvons citer le chiffre de 13 kg, c'est le poids de documents que chaque membre du conseil de Paris aura reçu pour la réunion du 31 janvier 2005 consacrée à l'examen du PLU de la capitale.

Il convient toutefois de saluer la nouvelle réglementation concernant la dématérialisation des marchés publics qui permet aux maîtres d'ouvrage publics de recevoir désormais les candidatures et les offres par voie électronique.

Souvent accusés de « productions technocratiques », ces textes font l'objet de multiples recours. Il est symptomatique de relever que la majorité des annulations de permis de construire sont fondées sur le vice de forme. L'énumération des domaines estés en justice serait longue et fastidieuse. Nous n'en retiendrons qu'un, celui de la pratique du moins-disant dans les appels d'offres de marchés publics de travaux s'agissant de ses conséquences directes sur la qualité des logements.

### 2.1. La pratique du moins-disant dans les marchés publics

Confrontés à l'augmentation des coûts de foncier, des matériaux, des entreprises, des assurances, des cabinets de contrôles... les maîtres d'ouvrage publics pour ne pas produire au-dessus du prix du « marché du logement » sont conduits à opter pour la pratique du moins-disant. C'est ce qui fait dire au CSTB que « *le bâtiment est une chaîne d'acteurs qui ne jouent pas ensemble mais qui jouent en opposition* » dans un rapport de force où la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre tentent d'obtenir les coûts les plus bas des entrepreneurs.

La pression du moins-disant peut avoir une influence sur les prix, générer parfois de la non-qualité et exclure souvent l'innovation. Elle peut aussi déboucher sur un système de sous-traitance « en cascades » qui n'assure plus, du fait de l'opacité qui en résulte, la lisibilité et le bon fonctionnement des chantiers. En cas de litige, la détermination des responsabilités donne lieu à des procédures longues, coûteuses débouchant sur des jurisprudences évolutives, même si la réglementation prévoit que la responsabilité incombe à l'entreprise principale soumissionnaire.

En revanche, elle peut avoir aussi le mérite d'éviter les choix qui ne seraient pas uniquement guidés par un souci d'intérêt général et de bonne utilisation des deniers publics. Les « affaires » des années quatre-vingt-dix ont souvent conduit les élus à opter pour la pratique du moins-disant dans la crainte des contrôles de plus en plus rigoureux de la Cour des comptes.

Quant à l'application du mieux-disant, elle présente l'avantage de permettre la prise en compte d'éléments qualitatifs que l'application de la seule règle économique élimine de fait. Elle s'inscrirait davantage dans une logique de coût global prenant en compte outre la construction du bâtiment, sa gestion et son entretien ultérieurs.

Dans les zones très tendues<sup>82</sup> par la demande, et du fait de report de certains chantiers (recours, différés pour cause de financement, retards de chantiers...) les entrepreneurs répondent au maximum d'appels d'offres pour garnir le plan de charges de leurs entreprises... et se retrouvent parfois à gérer plusieurs chantiers en même temps et donc amenés à en sous-traiter une partie. L'application quasi systématique de la règle du moins-disant leur fait proposer des matériaux au plancher des normes pour « rentrer dans les prix ».

La confusion sur certains chantiers et l'étroitesse des délais de livraison imposés par les donneurs d'ordres font que les différents corps de métiers « *se marchent sur les pieds* » sans respecter le temps nécessaire à la bonne réalisation des opérations successives : parquet ou moquette étendus sur des sols pas même secs, carrelages posés dès que le plâtrier est parti, etc.

D'où les « malfaçons » dont le montant atteint souvent 10 % du coût global des travaux.

Le nouveau Code des marchés publics qui affirme vouloir privilégier la règle du « mieux-disant » plutôt que celle du « moins-disant » pour le choix de l'attributaire du marché, incitera-t-il suffisamment les donneurs d'ordre à prendre en compte la performance globale des propositions ? (prix mais aussi qualité des prestations offertes).

S'agissant des marchés privés, c'est la règle du marché de gré à gré qui s'impose, encadrée par le CCAG et le CCTP. Cette procédure permet de mieux prendre en compte les aspects qualitatifs et de formaliser les relations entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage.

## 2.2. La prolifération des recours abusifs

L'impact des recours sur les permis de construire (de plus en plus fréquents) retardent les opérations de plusieurs mois voire plusieurs années, crée des frais financiers (sur les emprunts) lourds qui seront inclus dans le coût final de la construction.

Les statistiques fournies par la Chancellerie montrent que le contentieux relatif aux autorisations d'urbanisme ne représente qu'un pour cent des affaires traitées. Ce chiffre (8 497 affaires traitées en 2000, 8 720 en 2001, 9 180 en 2002, 9 301 en 2003) porte sur des affaires concernant de plus en plus des opérations importantes aux conséquences économiques lourdes<sup>83</sup>.

<sup>82</sup> En 2005, les capacités des entreprises du bâtiment sont utilisées à 92 % de leur potentiel.

<sup>83</sup> Philippe Pelletier ; « *Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme* » ; Rapport remis au Garde des Sceaux en janvier 2005.

En raison des effectifs limités et des moyens matériels insuffisants des agents des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, le délai moyen d'un jugement est de quinze à seize mois pour les premiers et de deux à trois ans pour les secondes.

Les principales causes des recours tiennent à l'insuffisante qualité rédactionnelle des textes et à l'insécurité juridique qui en découle (ambiguïté entre la déclaration préalable de travaux et le permis de construire - imprécision de la liste des pièces à fournir) la complexité des règles et des opérations. Leurs évolutions fréquentes exigent pour le contrôle de la légalité un personnel nombreux et bien formé d'autant plus que d'autres législations peuvent venir interférer sur l'autorisation d'urbanisme demandée.

Certains recours qualifiés d'abusifs dont le seul objectif est de dissuader ou retarder un projet pour des motifs très éloignés de l'intérêt général mais portés par des associations de circonstance pour défendre un intérêt particulier, doivent être sanctionnés.

Dans ce contexte de lenteur et de lourdeur administratives, on constate un abandon des projets de l'ordre de 15 à 20 %. L'exercice du droit de recours contre un permis de construire paralyse les opérations prévues et peut conduire à la péremption d'autorisation obligeant *in fine* les acteurs à reprendre le dossier à zéro.

La notion « d'intérêt à agir » n'est actuellement pas prise en compte et les juges appliquent très rarement les amendes pourtant prévues par la loi pour les auteurs de recours manifestement abusifs.

### 2.3. *L'absence de cohérence entre les différents textes d'urbanisme*

Les articles L.123-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme relatifs au remplacement des POS par les PLU (loi SRU) et les cartes communales prévoient que les PLU doivent être notamment compatibles avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale et le programme local de l'habitat. Or, la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale nécessite une adaptation des programmes locaux de l'habitat. L'urgence de la situation commanderait que des assouplissements de procédure permettent une mise en cohérence rapide des PLU avec les PLH.

La procédure de révision simplifiée permettant cette compatibilité est actuellement limitée à la réalisation de projets « d'intérêt général » ou à l'extension de zones déjà constructibles.

L'article L.300-06 du code de l'urbanisme permet par « la déclaration de projet » de la commune d'utiliser une procédure simplifiée de mise en conformité du PLU. Pour les petites communes qui manquent de compétences internes, l'élaboration de ces documents d'urbanisme représente un coût trop important qui ne fait l'objet d'aucun financement. L'élaboration de Schémas de cohérence territoriale (SCOT), le manque d'harmonisation des délais

d'instruction entre les services concernant les permis de construire, puis de démolir, l'autorisation d'aménager..., allongent considérablement les opérations.

### **3. La teneur de certains appels d'offres**

Les dossiers de candidature sont d'une épaisseur et d'une complexité affligeantes : déclarations, certificats et attestations prévus à l'article 45 du code des marchés publics, lettre de candidature modèle DC4 complétée, datée, signée, déclaration DC5 édition 2002, déclarations sur l'honneur, certificat de qualification ou de références, attestations d'assurances (responsabilité civile et décennale), acte d'engagement plus éventuellement demande d'acceptation des sous-traitants, d'agrément des conditions de paiements pour tous les sous-traitants désignés, le Cahier des charges administratives particulières (CCAP), le Cahier des charges techniques particulières (CCTP), la décomposition du prix global et forfaitaire, etc. Chaque élément daté, signé, paraphé pour chaque lot, c'est quatre-vingts pages en deux exemplaires que l'entreprise doit remplir. Une seule erreur peut éliminer le candidat qui a pris un temps considérable pour remplir ces dossiers sans avoir la certitude d'être retenu. Ces documents fastidieux à remplir comportent parfois de la part du maître d'ouvrage des clauses visant à exclure certains risques, notamment ceux liés à l'innovation. Il n'est pas rare en effet de voir mentionné *«sont exclus les matériaux recyclés ou l'utilisation des eaux pluviales»* ! Notons qu'au fil des ans des procédures simplifiées se mettent en place. De plus, ni les professionnels du bâtiment ni les maîtres d'ouvrage ne souhaitent un allègement excessif de règles qui aident à définir les responsabilités en cas de conflits ultérieurs. Ils souhaitent en revanche une stabilité et plus de clarté rédactionnelle dans les règles.

## **B - LES CONTRAINTES FINANCIÈRES**

Tous les opérateurs privés et publics sont confrontés à l'augmentation des prix (foncier, matériaux, main d'œuvre, etc.) par rapport aux possibilités de solvabilité du marché (par exemple l'acier + 30 %). Au dernier trimestre 2004, l'indice du coût de la construction a augmenté de 4,8 % ! La progression de cet indice sur lequel sont assises les indexations des loyers des logements soumis à la loi de 1989 est à comparer aux aides aux logements trop faiblement revalorisées pour que les ménages les plus fragiles puissent faire face à l'augmentation des loyers.

### **1. Le « surcoût » de la qualité**

La qualité est jugée comme un « surcoût » même si elle est acceptée, voire recherchée. Les différents sondages d'opinion le montrent. Pourtant l'introduction d'innovations dans la construction et l'aménagement du logement sont gages d'économies sur le long terme s'agissant aussi bien de la consommation énergétique ou de celle de l'eau que de l'entretien du bâtiment ou

de la santé et de la sécurité de ses habitants. On peut regretter qu'aucune étude n'ait été réalisée sur l'évaluation de la non prise en compte de la qualité.

Les critères de Haute qualité environnementale (HQE) imposés maintenant par les maîtres d'ouvrage sont sélectionnés en fonction des possibilités financières estimées des acheteurs ou locataires potentiels. Toutefois, le coût de cette innovation n'est pas toujours répercutable dans les prix de vente. Le président de Nexity, nous a cité l'exemple d'une opération à Lyon de création de nouveaux espaces urbains. Le maire ayant pris en compte la sécurité, la qualité de vie, les avancées techniques (ventilation, récupération de l'eau, économies d'énergies, bois, moquettes anti-acariens...), le prix de vente s'est trouvé majoré de 10 % par rapport à celui d'une construction banale. Soit ce surcoût est pris en charge par le promoteur, soit par le client et, dans ce cas, l'introduction de l'innovation conduit à priver les plus modestes de son bénéfice et la vente des programmes s'avère plus difficile.

Trop souvent le renforcement de certaines normes de constructions est perçu comme générateur des surcoûts alors qu'il est rendu nécessaire par des implantations en zone sismique ou cyclonique. Ceci est particulièrement vrai dans l'Outre-mer. Dans les Antilles en particulier, il s'agit du simple respect de normes de sécurité.

## 2. Les banques et financements

Le coût du logement, même si certains commencent à diagnostiquer une certaine stabilisation a subi depuis une dizaine d'années, une hausse sans précédent (doublement en sept ans + 12,6 % à Paris en 2004) qui se constate sur l'ensemble du territoire. Selon Michel Mouillart<sup>84</sup> « *le prix d'un logement à Paris correspond à 4,2 années de revenus, soit le même taux d'effort que dans les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne et à peine plus que dans le Limousin... c'est une situation relative qui n'a pratiquement pas bougé depuis dix ans !* »

Malgré les aménagements apportés au PTZ, on note une diminution du pourcentage de primo-accédants, qui ne représentaient plus en 2004 que 63 % du total des accédants contre 74 % en moyenne dans les années 1995-1998. Pourtant, les taux historiquement bas des prêts bancaires allègent les mensualités de remboursements des emprunts et la durée des prêts permet un étalement sur plus de vingt ans (la durée moyenne est passée de 12,9 à 15,4 ans entre 1997 et 2005). Peut-être faut-il voir aussi dans cette évolution, une conséquence des garanties excessives par les banques. Tous les prêts dans le logement sont hypothécaires. Les Français répugnent à hypothéquer leur bien, ce qui n'est pas le cas dans les pays anglo-saxons où l'hypothèque dans un premier temps garantit l'accession mais permet aussi après remboursement d'une partie du capital de réemprunter dans la limite de la valeur du bien hypothéqué. Un changement de nos mentalités pourrait faciliter le financement de l'innovation et de la qualité. L'hypothèque ne devrait en aucun cas dépasser un certain

---

<sup>84</sup> Michel Mouillart, professeur d'économie à Paris X Nanterre, Op. Cit.

pourcentage du bien et une certaine dégressivité devrait être appliquée à mesure des remboursements de l'emprunt.

Les opérateurs quant à eux se sont souvent trouvés confrontés aux variations considérables des taux d'intérêts jusqu'à un passé récent. Ils ont dû trouver les adaptations nécessaires pour boucler de façon satisfaisante leurs opérations. Une meilleure stabilité des taux est gage d'un meilleur fonctionnement du secteur.

Le coût foncier/bâti par rapport aux possibilités d'endettement des ménages est calculé sans prendre en compte le « coût global » qui intègre les dépenses ultérieures d'énergie et d'entretien qui sont pourtant réelles mais ne concernent pas les mêmes agents. La plupart des acteurs reconnaissent pourtant maintenant l'intérêt d'une telle démarche tant pour l'accédant que pour le bailleur dans sa gestion locative sur le long terme.

M. Sionneau, président de la Foncière de logement, rappelle à ce sujet que tant que l'on n'additionnera pas les coûts d'investissements et de fonctionnement (charges, maintenance) les nouvelles technologies peineront à s'imposer. Les ménages devraient pourtant peser de tout leur poids pour que cette dimension soit plus systématiquement prise en considération.

### **3. La part croissante du logement dans les dépenses des ménages**

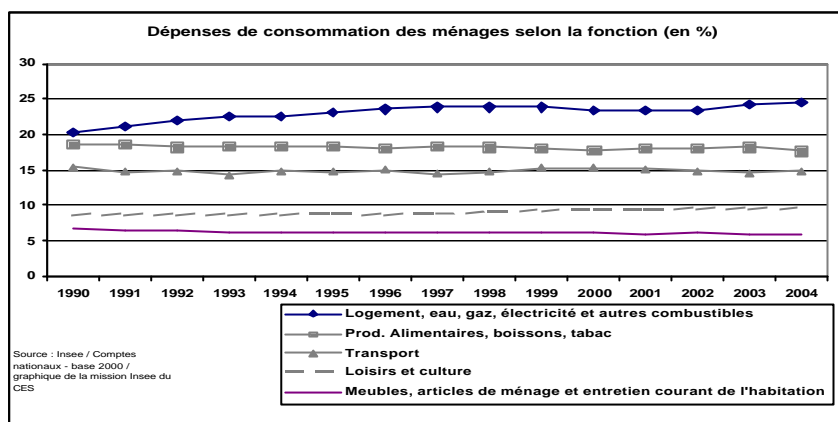
Selon les données de l'INSEE et en termes de comptabilité nationale, le logement représente le quart des dépenses totales de consommation des ménages<sup>85</sup> devant les produits alimentaires, les boissons et le tabac (17,7 %) et les transports (14,9 %). Cette dépense, qui s'élevait à 220,6 milliards d'euros en 2004, ne cesse d'augmenter depuis 2000. Si l'on y ajoute les dépenses liées à l'équipement du logement (52,7 milliards d'euros en 2004) on atteint le chiffre de 30 % de la consommation des ménages.

---

<sup>85</sup> La dépense de consommation des ménages se limite aux dépenses que les ménages supportent directement. Elle comprend la part des dépenses de santé, d'éducation, de logement, restant à leur charge, après remboursements éventuels. On y inclut aussi les loyers imputés, que les ménages propriétaires de leur résidence principale se versent implicitement à eux-mêmes. On considère en effet que l'économie d'un loyer représente pour un propriétaire un avantage en nature. « Le loyer imputé » d'un propriétaire est évalué sur la base du loyer quittance d'un logement similaire au sien occupé par un locataire.

Le graphique ci-après montre l'évolution de la part du logement dans la consommation des ménages depuis 1980.

Graphique 6 : Part du logement dans la consommation des ménages



Source : Mission INSEE du Conseil économique et social.

Il est vrai que, selon l'INSEE, la valeur de l'ancien a progressé de 70,6 % en France métropolitaine (+ 59,8 % en euros constants) entre 1998 et 2004. Dans les grandes villes, cette hausse est encore plus spectaculaire (+ 94 % à Paris selon le Crédit foncier). Autre exemple, la fédération nationale de l'immobilier évaluait à la fin du mois de mars 2005 la hausse moyenne nationale à 13,6 % sur un an. Or, depuis 1998 les salaires moyens des ménages désireux d'accéder à la propriété n'a augmenté que de 5 %. Selon l'indice mis en place par Geoxia pour *Les Echos week-end*, il est passé de 2 795 € à 2 943 € en juillet 2005. L'INSEE et la Banque de France observent de leur côté que l'endettement des ménages a augmenté de 8,9 %, un ratio « sans précédent » dû principalement aux financements de leurs achats immobiliers.

Les loyers ont également fortement augmenté sur la période récente en raison de la progression de l'Indice du coût de la construction (ICC)<sup>86</sup> et des hausses pratiquées à la faveur des relocations. Par ailleurs, les exigences des bailleurs se sont renforcées sur les dernières années. Une enquête réalisée par l'ADIL en 2004 révèle qu'en 2003 les bailleurs étaient 97 % à demander un dépôt de garantie - ils étaient 85 % en 1994 à formuler la même demande - 56 % à exiger un justificatif de revenus et 47 % un justificatif d'identité, contre respectivement 29 % et 25 % en 1994, et 73 % à réclamer une caution (54 % en

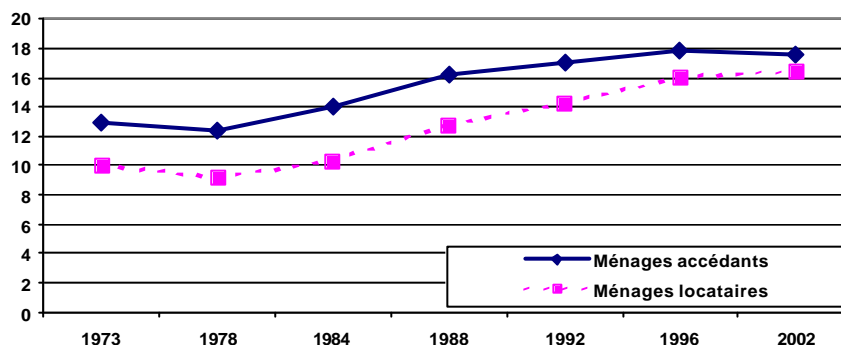
<sup>86</sup> A l'heure où ces lignes sont écrites, le projet de réforme de cet indice n'est pas encore finalisé. Le nouvel indice de référence devrait conserver le coût de la construction neuve mais intégrer l'indice des prix à la consommation (IPC) et celui des prix d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA) afin de mieux prendre en compte la situation des locataires et les charges des propriétaires bailleurs.

1994). Rien d'étonnant dès lors que 87 % des personnes interrogées par la Sofres au début de 2005 jugent difficile ou très difficile de trouver un logement, ni que les contentieux locatifs pour paiement des loyers et/ou résiliation expulsion soient en augmentation : le nombre d'affaires terminées par les tribunaux d'instances est passé de 95 627 en 1999 à 123 164 en 2003. Notons cependant que les demandes introduites devant les tribunaux d'instance chaque année par les bailleurs, bien qu'en hausse de 7,9 % entre 2002 et 2003, concernent moins de 1,5 % des ménages locataires.

Si l'on se détache des aléas récents du marché immobilier et de la location et que l'on raisonne en taux d'effort<sup>87</sup>, on peut mesurer la charge financière relative que représente le logement pour les ménages. Elle progresse dans le temps mais n'affecte pas tous les ménages dans les mêmes proportions.

Sur les trente dernières le taux d'effort net des ménages accédants à la propriété a toujours été supérieur au taux d'effort net des ménages locataires d'un local loué vide. Sur cette même période et quelle que soit la catégorie de ménages, les taux d'effort ont augmenté de façon importante mais de façon plus marquée pour les ménages locataires. Il en résulte que l'écart en termes de taux d'effort net entre ces deux catégories de ménages s'est constamment réduit.

Graphique 7 : Taux d'effort net (en %) des ménages accédants et locataires d'un local loué vide

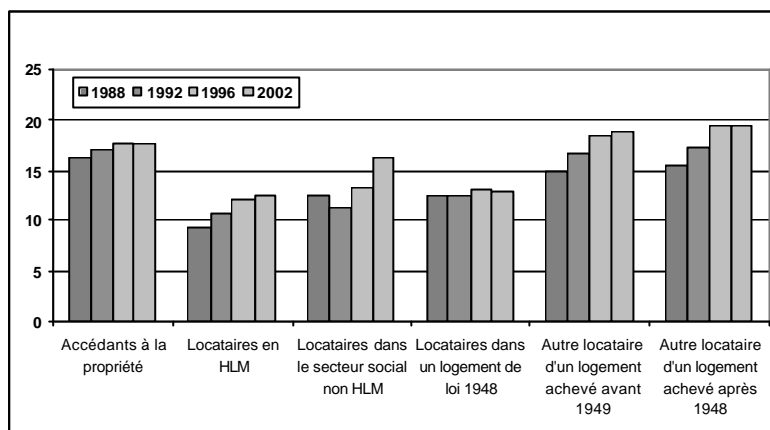


Source : INSEE/Enquête emploi/graphique de la mission INSEE du Conseil économique et social.

<sup>87</sup> Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. La dépense en logement inclut ici le total « loyer + charges locatives ». Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par les ménages est déduite de la dépense de logement et il est dit « brut » dans le cas contraire. Le revenu inclut ici les revenus d'activité professionnelle salariée ou non salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales et les revenus du patrimoine financier. L'impôt sur le revenu n'est pas déduit. Le taux d'effort mesure la charge financière liée à l'occupation d'un logement dans les revenus d'un ménage. Il n'est donc calculable que pour les ménages accédants qui remboursent leur emprunt et pour les ménages qui acquittent un loyer. Les propriétaires non-accédants, c'est-à-dire ceux qui ont fini de rembourser leur emprunt, ne sont pas concernés.

Des disparités s'observent également entre les locataires suivant la nature du parc où ils résident. En 2002, le taux d'effort net des ménages locataires d'un logement du secteur privé, hors loi de 1948, est nettement plus élevé que celui d'un ménage locataire en HLM : 19,4 % contre 12,6 %. Depuis 1988, ce taux d'effort pour les ménages locataires progresse de façon continue passant de 12,8 % à 16,4 %.

Graphique 8 : Taux d'effort net des ménages selon le secteur d'occupation (en pourcentage)



Source : INSEE/Enquête logement/graphique de la mission INSEE du CES.

Ainsi qu'on peut le constater, la tendance générale est à la hausse de la « dépense logement ».

Dans cette dépense globale, la part des charges n'est pas négligeable. Des études de l'INSEE<sup>88</sup>, il ressort que, contrairement aux loyers, les charges payées par les locataires sont en moyenne plus élevées dans le secteur social (141 € par mois) que dans le secteur libre (112 €). Cette différence sensible dans le montant moyen des charges s'explique principalement par des différences dans la composition du parc : les HLM sont constitués à 85 % de logements collectifs alors que les maisons individuelles représentent 30 % des logements locatifs privés. Le différentiel, certes moins marqué, qui s'observe au sein du parc collectif lui-même résulte pour l'essentiel des mêmes raisons. Les logements HLM, plus récents que ceux du parc privé, sont aussi plus spacieux et situés dans des immeubles de plus grande taille. Ce dernier facteur explique en outre que ces bâtiments soient souvent équipés d'ascenseurs, lesquels majorent les charges de 3,5 à 6 %. Par ailleurs les services de gardiennage et les charges d'entretien des parties communes sont respectivement plus fréquents et plus lourdes que dans le parc privé, constitué d'unités de plus petite taille.

<sup>88</sup> Alain Jacquot, Blandine Jezequel et Christelle Minodier ; « Les charges dans le budget des locataires » ; INSEE Première n° 990, novembre 2004.

Le tableau ci-après synthétise les différences observées.

Tableau 18 : Montant moyen mensuel en euros des charges selon le secteur de location et le type d'habitat

	Individuel	Collectif	Ensemble
HLM	123	144	141
Social non HLM	114	149	139
Loi de 1948	110	103	105
Libre construit avant 1948	106	103	104
Libre construit après 1948	123	116	118

Source : Enquête logement 2002, INSEE.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale.

Dans ce cadre, et à caractéristiques identiques de l'immeuble et du logement (y compris la surface), l'effet du chauffage collectif apparaît nettement : accroissement de 5 à 20 % selon la zone climatique par rapport au chauffage individuel. Signalons aussi que, toutes choses égales par ailleurs, le montant des charges varie en fonction du type de commune où le logement est situé. Dans une agglomération de province, les locataires paient des charges inférieures de 23 à 27 % à celles acquittées par les locataires de l'agglomération parisienne. Cette différence atteint 30 % pour les locataires résidants dans les communes rurales.

Au total, une fois pris en compte l'ensemble des facteurs contribuant aux variations de charges (surface, époque de construction de l'immeuble, nombre de personnes du ménage...), l'effet propre du secteur de location demeure mais se réduit. Ainsi, par rapport au parc privé, les charges sont plus élevées de 3,6 % en HLM et de 13,3 % dans le secteur social non-HLM.

Nonobstant cet écart en matière de charges, le taux d'effort net<sup>89</sup> des ménages locataires d'un logement du secteur privé, hors loi de 1948, était en 2002 nettement plus élevé que celui des ménages locataires en HLM : 19,4 % contre 12,6 %, en particulier grâce aux aides personnelles<sup>90</sup>.

Depuis 1988, l'évolution du taux d'effort moyen des ménages locataires progresse de façon continue, passant de 12,8 % à 16,4 %.

<sup>89</sup> Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. La dépense en logement inclut ici le total « loyer + charges locatives ». Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par les ménages est déduite de la dépense de logement et il est dit « brut » dans le cas contraire. Le revenu inclut ici les revenus d'activité professionnelle salariée ou non salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales et les revenus du patrimoine financier. L'impôt sur le revenu n'est pas déduit.

<sup>90</sup> Bien que l'effet solvabilisateur de ces aides soit particulièrement net pour les ménages les plus modestes, c'est-à-dire appartenant au premier quartile de revenus, ce sont quand même eux qui doivent consentir l'effort le plus lourd pour se loger : 29,1 % par unité de consommation alors que la moyenne des quatre quartiles s'établit à 22,6 %.

Plus inquiétant encore sur la tendance actuelle, les charges de copropriété augmentent beaucoup plus vite que l'inflation. Le Conseil national des administrateurs de bien (CNAB) estime que leur progression, qui a repris en 2002, dans un contexte de baisse tendancielle depuis une quinzaine d'années, devrait se situer entre 5,5 % et 6 % pour la seule année 2004. Cette hausse, si elle est confirmée, compterait parmi les plus élevées depuis la création de l'observatoire des charges de la CNAB, en 1990. Observée sur 3 500 immeubles, soit environ 100 000 logements, répartis sur la France entière, cette progression est comparable à l'évolution des charges locatives dans un groupe tels que CMH<sup>91</sup>. Les éléments de cadrage du groupe pour 2006 tablent en effet sur une augmentation globale de ces charges de 5% correspondant à une augmentation de 3% des charges générales (hors chauffage) et de 6% sur le chauffage, qui représente 50 % des charges.

L'évolution de la structure des charges confirme une étude nationale réalisée par l'observatoire des charges de l'Union sociale pour l'habitat : les postes en très forte augmentation sont ceux de la gestion de l'eau et de l'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), ceux en baisse sensible étant le chauffage, l'électricité des parties communes et, dans une moindre mesure, les ascenseurs.

La liste des charges récupérables par le bailleur sur le locataire est strictement limitée par décret. Elle n'incite pas le bailleur à réaliser des travaux susceptibles d'améliorer le confort (isolation phonique) ou d'économiser l'énergie (isolation thermique, installation de cellules photovoltaïques, chaudières à combustion...) en répercutant une partie du coût des travaux sur les charges. Pourtant les dispositifs visant à économiser l'énergie en particulier bénéficieront au locataire qui verra diminuer ses factures. De même l'installation de dispositifs de sécurité devrait pouvoir être considérée comme un service nouveau offert au locataire et figurer sur la liste des charges récupérables.

#### **4. Les multiples assurances dans la construction : avantage ou inconvénient ?**

La loi Spinetta (1978) oblige chacun des maillons de la chaîne des acteurs à contracter une assurance, spécifique à chacun d'entre eux. C'est, selon M. Pélegrin, président de l'UNSFSA, une exception française qui conduit à une certaine déresponsabilisation des acteurs qui peuvent ainsi être conduits à se défausser l'un sur l'autre.

Environ 150 000 sinistres sont déclarés chaque année dans la construction en responsabilité civile décennale, 130 000 en dommages d'ouvrages et en police unique de chantiers. Pour les premiers les désordres touchent plus particulièrement le logement neuf, davantage le logement collectif que le logement individuel (36 %) et les autres bâtiments (21 %).

---

<sup>91</sup> Le groupe CMH gère un patrimoine immobilier de près des 47 000 logements en métropole lilloise (logements locatifs, en accession à la propriété et en locatio n-accession).

En 2002, le montant des sinistres a représenté 950 millions d'euros soit 22 % du chiffre d'affaires du bâtiment.

Les entreprises qui souhaitent innover se voient aussi imposer une surprime en cas d'installation d'équipements solaires et de géothermie... quand leurs compagnies ne refusent pas tout simplement de les assurer lorsque les matériaux ou techniques employés ne figurent pas dans un document technique unifié (DTU).

En effet, lorsque le maître d'ouvrage privilégie l'usage de techniques et matériaux innovants, il doit solliciter des constructeurs de ces matériels et des entreprises concernées, une attestation d'assurance mentionnant expressément l'application des garanties aux travaux ainsi réalisés, sous peine de voir, en cas de sinistre sa responsabilité engagée.

Les assurances-type « responsabilité décennale » généralement souscrites par les entrepreneurs et les maîtres d'œuvre ne concernant que les « techniques courantes ». Les constructeurs doivent donc souscrire une extension spécifique et s'assurer que leurs éventuels sous-traitants en font de même vis-à-vis de leur propre assureur. Quant aux recours éventuels contre les fabricants du produit, ils relèvent du droit commun et se limitent à la « garantie des vices cachés ».

Cette situation, entraînant un report du risque et un surcoût financier sur les entreprises, est un frein supplémentaire non négligeable à la diffusion des innovations.

Quant aux polices liées aux risques naturels (sismiques et cycloniques, particulièrement en Outre-mer), elles contribuent à aggraver les charges des entreprises.

A contrario, il faut aussi admettre que sans système assurantiel, les produits nouveaux et les technologies innovantes ne feraient pas leur entrée sur les chantiers. Sans cette couverture, les fabricants et les constructeurs ne s'aventureraient pas à les proposer. Peut-être une concertation entre les différents acteurs du secteur, le monde de l'assurance et les consommateurs devrait-elle pouvoir déboucher sur un accord satisfaisant pour l'ensemble des partenaires.

#### C - LES CONTRAINTES PROFESSIONNELLES ET CULTURELLES

Des acteurs multiples interviennent dans la longue chaîne de l'acte de construction. De nouvelles fonctions et des professions intermédiaires sont apparues pour accompagner la complexité des opérations : promoteurs, aménageurs, lotisseurs, constructeurs, architectes, ingénieurs, urbanistes, paysagistes, économistes... La liste est longue, certaines de ces professions pouvant se panacher. Il existe aussi bien des promoteurs-constructeurs que des architectes-urbanistes, voire des architectes-urbanistes-paysagistes. Mais deux grandes catégories se distinguent généralement : les maîtres d'œuvre qui conçoivent les projets et les maîtres d'ouvrage publics (collectivités, organismes HLM), ou privés (promoteurs) qui par le biais de cahiers des charges et d'appels

d'offres s'adressent à des entreprises pour réaliser le projet dans les meilleures conditions économiques possibles. Des zones de conflits d'intérêts, de conception, de réalisation ou de conduite du chantier peuvent se trouver tout au long de l'opération tant les objectifs et les cultures de ces différents professionnels sont fréquemment en opposition. Les rapports de force peuvent changer de camp en fonction de la conjoncture économique. En période de récession les promoteurs exercent leur pression sur les entreprises alors qu'en période de surchauffe de la demande c'est au tour des entreprises de reprendre l'initiative et de refaire leurs marges bénéficiaires.

### **1. Un dialogue difficile au sein de la maîtrise d'œuvre**

La qualité du cadre de vie est un enjeu pour les générations actuelles et celles de demain. Pour y parvenir une bonne collaboration entre les différents acteurs est nécessaire. Cette poursuite d'un intérêt commun doit se trouver au sein même de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui rassemble notamment architectes et ingénieurs, paysagistes, urbanistes, géomètres, économistes de la construction, sociologues...

Les deux premières catégories de professionnels n'ont pas pour réputation de bien s'entendre. Les premiers se situent dans le domaine du sensible et de l'esthétique et sont formés dans la mouvance du ministère chargé de la Culture. Les seconds qui relèvent d'une culture scientifique et technique, s'enracinent dans le calcul de la stabilité et de la sécurité du bâti.

Les architectes dont la profession est réglementée du fait de leurs responsabilités d'ordre public, en particulier dans l'élaboration des permis de construire depuis la loi du 3 janvier 1977, connaissent une crise structurelle depuis une trentaine d'années. C'est une profession qui se paupérise avec la diminution de ses marchés traditionnels et l'explosion de ses effectifs. Au nombre de 39 500, ils sont formés et diplômés par des écoles supérieures (cinq à six ans d'études après le baccalauréat). Vingt-sept mille d'entre eux sont inscrits à l'ordre des architectes qui veille sur la qualification et la déontologie de la profession. Leur taux de pénétration<sup>92</sup> dans la filière du bâtiment qui était de 38 %<sup>93</sup> dans les années soixante-dix (tombé à 26,3 % en 1982), est en voie de léger redressement 33 % à la fin des années quatre-vingt-dix. Pratiquant selon le mode libéral, les grandes agences ont vu leur nombre diminuer drastiquement, la plupart exerçant seuls ou avec moins de cinq salariés. L'architecte, toujours dans le cadre de la loi du 3 janvier 1977, détient le monopole sur tout projet architectural faisant l'objet d'un permis de construire à l'exception des opérations de réhabilitation ou des constructions n'excédant pas 170 m<sup>2</sup> de Surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Enfin, l'ouverture européenne de la profession (processus initié à Bologne en 1999) avec la mise en place du système Licence-master-doctorat (LMD) suscite quelque inquiétude s'agissant

<sup>92</sup> Proportion de travaux réalisés par des architectes dans l'ensemble de la filière bâtiment.

<sup>93</sup> Chiffres de la Mutuelle des architectes de France.

de la reconnaissance de titres et diplômes étrangers. Dans son récent rapport (janvier 2005), le sénateur Yves Dauge estime qu'une réforme de la formation des architectes s'impose. Il propose notamment de « *subordonner l'exercice de la maîtrise d'œuvre à l'accomplissement d'une période de formation professionnelle encadrée venant compléter le diplôme* », cette période de pratique s'inscrivant dans un cadre pédagogique et économique adapté. Un rapprochement entre la formation des architectes et celle des ingénieurs, à l'image de ce qui se pratique dans certains pays, en particulier en Allemagne, lui paraît judicieux de même qu'un enseignement à l'urbanisme et une formation continue permanente garantissant un meilleur ancrage dans les réalités du moment.

Dans les faits, l'architecte peine à s'imposer en tant que véritable responsable de la maîtrise d'œuvre. Ses compétences, aussi bien sa formation initiale, qu'ensuite par le biais de la formation continue mériteraient d'être renforcées. Il serait ainsi mieux en capacité de dialoguer avec les professionnels auxquels il doit le cas échéant faire appel et avec lesquels il doit travailler.

L'ingénierie compte 85 000 diplômés dont environ 77 000 pour le génie civil. Elle génère un chiffre d'affaires de dix milliards d'euros. La plupart des entreprises sont de petites structures : 40 % unipersonnelles, 20 % de plus de vingt salariés. Trois cents seulement comptent plus de 50 salariés. Les grandes sociétés d'ingénierie qui se sont constituées dès l'après-guerre souffrent des aléas de la conjoncture économique. Quant aux petites structures d'ingénieurs conseils, elles bénéficient d'une forte expérience de terrain et sont bien implantées localement. Les ingénieurs sont issus de filières de formation différentes, grandes écoles (Ponts et chaussées, école spéciale du bâtiment, écoles d'ingénieur) et plus récemment université et apprentissage. Ni la profession, ni le titre ne sont réglementés. Seul le diplôme est homologué par la commission de contrôle des titres d'ingénieur. M. Alain Maugard<sup>94</sup>, président du CSTB constate que les exigences des performances techniques réglementaires étant relevées en permanence, le recours à l'ingénierie va croissant, d'où le risque d'aggravation de conflit entre l'architecte qui doit rester « maître à bord » (tout bâtiment doit avoir une partie architecturale) et l'ingénieur. Ce dernier doit renforcer et actualiser en permanence ses connaissances en s'appuyant notamment sur une formation permettant de mieux maîtriser certains matériaux et certaines structures (acier, bois, métal). Le CSTB s'emploie à fournir des logiciels de calcul facilitant cette adaptation ainsi qu'une interopérabilité rendue nécessaire par la complexité et la technicité des différents secteurs à prendre en compte (thermique, acoustique, ventilation, stabilité...).

---

<sup>94</sup> Interview au *Moniteur*, 30 septembre 2005.

Les langages des architectes et des ingénieurs tout comme leurs préoccupations sont différents. Mais ils sont complémentaires. Tous deux concourent à la réalisation d'un bâtiment qui doit être à la fois beau au regard, agréable à vivre, mais aussi solide, durable et bien inséré dans son environnement.

Leur rivalité résulte dans les faits d'un conflit de culture, résolu, dans certains pays notamment chez nos voisins allemands, par un tronc commun de formation dans des domaines aussi diversifiés que le choix et la résistance des matériaux, le droit des sols, celui de la construction, le suivi du chantier...

La maîtrise d'œuvre devrait être associée dès le début des études de tout projet, car l'architecte, les ingénieurs, les urbanistes, les sociologues, les paysagistes, ont aussi leur opinion à donner dès l'établissement des plans et schémas d'urbanisme. Un chef de file de maîtrise d'œuvre doit être désigné le plus en amont possible.

C'est donc de la bonne collaboration entre tous ces professionnels que résulte la qualité du projet de cadre de vie, dont la maîtrise doit rester à l'architecte.

## **2. Une maîtrise d'ouvrage qui manque aussi d'homogénéité et de chef de file bien identifié**

La maîtrise d'ouvrage regroupe, elle aussi, différents professionnels, promoteurs publics et privés, promoteurs-constructeurs (on compte 400 adhérents à la Fédération nationale des promoteurs constructeurs (FNPC), constructeurs, aménageurs...

La FNPC a réalisé 76,86 % de son chiffre d'affaires dans le logement en 2004, soit 18,6 milliards d'euros.

Sur les 363 000 logements construits en 2004, 30 % l'ont été par des promoteurs-constructeurs de la FNPC, 55 % par des particuliers et 12 % par les organismes d'HLM.

Parmi les particuliers, les artisans du bâtiment (340 000 entreprises qui emploient 780 000 salariés dont 60 000 apprentis) réalisent 50 % de la valeur ajoutée du BTP, soit 55,80 milliards d'euros<sup>95</sup>.

Quant aux pavillonneurs, leur activité est surtout importante au niveau régional et local.

La maîtrise d'ouvrage manque de cohésion et mérite d'être renforcée. M. Maugard, déjà cité, considère nécessaire dans certains cas de déléguer une partie de la maîtrise d'ouvrage à un vrai professionnel de la construction qui connaissant les contraintes du métier saura comprendre ou éviter les retards pris par les entreprises et mieux dialoguer avec elles. Quant à M. Jean-Pierre Dupont, président de l'association des maîtres d'ouvrage, lors de la remise du prix

---

<sup>95</sup> Constructif n°9, novembre 2004.

« Architecture et lieux de travail », a rappelé l'urgence qu'il y avait à sensibiliser les maîtres d'ouvrages à la qualité environnementale et à l'architecture. Il recommande par ailleurs la mise en place d'une formation à destination des maîtres d'ouvrage.

Les lenteurs dans la mise en place de la programmation des constructions publiques (règles d'urbanisme, appels d'offres pour le maître d'œuvre, des entreprises, budgétisation des crédits des différents partenaires) sont trop souvent sources de dépassement des enveloppes prévues.

Quant aux aménageurs, leur rôle dans la maîtrise d'ouvrage publique urbaine porte tant sur les actions de rénovation, de renouvellement, d'élargissement des quartiers que sur les rapports qu'ils doivent mener avec les collectivités locales notamment sur la gestion future des espaces aménagés.

Comme la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage souffre de l'absence d'un chef de file bien identifié susceptible de fédérer les différentes démarches des professionnels qui la composent pour tenir un langage unique et cohérent face aux entreprises. Il y va de l'intérêt général de l'opération.

### **3. Les contraintes des entreprises**

Intervenant en bout de chaîne, elles pâtiennent des contradictions entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage mais aussi de leurs propres difficultés à s'insérer dans un programme pas toujours bien défini et souvent fluctuant. La gestion de leurs chantiers soumise tant aux aléas climatiques, qu'aux approvisionnements ou à la pénurie de main d'œuvre qualifiée en cette période de surchauffe, peut conduire à de nouveaux retards, à une mauvaise coordination entre les différents corps de métiers et à un certain pourcentage de malfaçons. Le recours à la sous-traitance, de plus en plus fréquent comme il a déjà été dit, peut aussi avoir des répercussions sur la qualité finale du bâtiment.

Les architectes regrettent le manque de management dans la programmation du bâti dans un souci « d'aller ensemble ». La non-préparation des chantiers, la non-mise en place de démarche de qualité partagée, souvent la « trahison » de la prescription, l'éparpillement des missions et donc des intervenants sont récurrents et nuisent à la qualité du résultat final.

Le CSTB estime que le maître d'ouvrage est le véritable « chef d'orchestre » qui doit mettre en œuvre un management spécifique de la qualité sur chacune des opérations.

Les entreprises du bâtiment - Fédération française du bâtiment (FFB) et Confédération des artisans et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) - sont confrontées aux exigences de délais contraignants qui les conduisent à gérer des chantiers où elles se « marchent sur les pieds ».

Pour remédier au défaut d'exécution des travaux qui en résultent certains opérateurs ont décidé de contractualiser les obligations de chacun autour d'un cahier des charges précisé et accepté par tous les intervenants. Les entrepreneurs de bâtiments ont engagé des opérations de sensibilisation et d'information (Conseil des professions de la fédération française de bâtiment) afin de réduire les désordres. Des « mémos de chantiers » réalisés en collaboration avec la CAPEB et rappelant les bonnes pratiques des métiers devraient paraître avant la fin de 2005. La FFB mène des actions « qualité environnement » et de gestion des déchets de chantiers.

Il faut enfin rappeler qu'en dépit d'un effort de formation important et soutenu, tant de la FFB que de la CAPEB, on constate toujours un besoin de qualification dans certains métiers. L'insuffisance de formation, notamment dans les domaines de l'innovation, peut parfois conduire les entreprises à ne pas s'engager dans des modes de construction ou des techniques qu'elles maîtrisent peu, mal voire pas du tout. Certains formateurs peu familiarisés avec les technologies modernes seraient souvent à l'origine de cette difficulté qui nous a été signalée tant dans le cadre de la formation initiale que dans celui de la formation continue.

#### **4. Une demande qui reste très majoritairement traditionnelle**

La relative prudence des Français à l'égard de l'innovation dans le logement a été soulignée par l'ensemble des personnes auditionnées. Les sondages, en revanche laisseraient apparaître une certaine tentation pour la modernité, comme cela a été dit précédemment c'est le passage à l'acte qui est plus lent. Ainsi, selon le CREDOC<sup>96</sup>, les Français se déclarent-ils très attachés à leur maison, qui est perçue comme le garant de l'identité de chacun. Dans leur majorité ils considèrent que le domicile concrétise une « réussite familiale ». C'est aussi et surtout la possibilité de se constituer un patrimoine. Même chez les jeunes, être propriétaire c'est se garantir contre les aléas de la vie : chômage, maladie, séparation... Chez les plus âgés, c'est la notion de sécurité et de « caisse de retraite » qui domine.

Avoir une maison sur mesure séduit l'ensemble des personnes interrogées : 92 % des ouvriers et des employés se déclarent favorables à faire « évoluer leur habitat dans le temps ».

A la question « *accepteriez vous de payer plus cher pour une maison dont la construction respecte les principes du développement durable ?* » 78 % répondent par l'affirmative.

---

<sup>96</sup> Source CREDOC/UNCM (Union nationale des constructeurs de maisons individuelles), sondage auprès de 1 000 Français, avril 2004.

L'Observateur CETELEM<sup>97</sup> quant à lui note que « l'innovation attire près de quatre Français sur dix mais ne suffit pas toujours à les faire acheter ni à payer un surcoût. Un tiers seulement est prêt à payer plus cher un produit innovant et un quart à remplacer son équipement. Les Français sont beaucoup plus nombreux qu'il y a cinq ans à estimer que les produits innovants simplifient réellement la vie quotidienne (45 %).

*En matière d'aménagement et de décoration de la maison, les choix des français valorisent les notions très conventionnelles de qualité et de praticité, leurs préférences stylistiques en particulier ne laissent qu'une place mineure à l'avant-garde. »*

Se fondant sur une expérimentation récente, les représentants de Nexity auditionnés par la section estiment que la technologie trop poussée peut « effrayer » et compliquer la commercialisation de certains programmes. La crainte d'« essayer les plâtres », d'avoir des difficultés d'entretien ou à la revente, expliquerait la frilosité dont font preuve la plupart des Français. La modernisation s'accompagne selon eux d'une certaine inquiétude quant à la durabilité du bâti ainsi que d'une crainte d'uniformisation. Par ailleurs, l'innovation technique peut générer une sorte de stress de la panne et de l'entretien, même à l'égard de systèmes totalement éprouvés. Ce « stress du cobaye », selon l'expression de M. Bonnet, constitue un frein réel à la pénétration des innovations. Ainsi, les programmes intégrant des technologies nouvelles en grand nombre s'avèrent-ils souvent plus difficiles à commercialiser que d'autres, plus traditionnels.

Dans de nombreux cas, c'est le secteur du logement social qui a servi de terrain d'expérimentation. Certaines innovations ont été assez bien acceptées, notamment dans la gestion des fluides (chauffage, eau) et la sécurité (détection des intrusions...). Mais à chaque fois qu'on a cherché à impliquer l'habitant dans la gestion de son logement, ou à faire de lui un « cobaye » cela n'a pas fonctionné. Cela expliquerait pourquoi les concepts tels que celui de la maison intelligente et de domotique n'ont pas été diffusés à une large échelle.

Mais il faut signaler la convention conclue entre la CAPEB et le CSTB qui vise à promouvoir auprès de la clientèle le goût pour l'innovation et la création architecturale, ce qui redonnerait sa place à l'architecte dans l'acte de construire.

On peut aussi attribuer l'insuffisante appétence pour l'innovation, par l'absence d'une offre et d'une approche commerciale dynamiques. Certains équipementiers dans le domaine des fenêtres par exemple ont été suffisamment offensifs pour inciter les Français à changer leurs fenêtres.

---

<sup>97</sup> 13ème édition de l'Observateur, CETELEM, 2002.

#### IV - QUELQUES EXPÉRIENCES INNOVANTES MAJORITAIREMENT À L'ÉTRANGER

La France ne figure pas au palmarès des pays économes en énergies fossiles ou performants en énergies renouvelables. Avec ses 20 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur la plate-forme logistique de Sénart, sa place est très en retrait par rapport à l'Allemagne. Ce pays tient le haut du tableau avec la mise en service de la plus grande centrale solaire du monde (trois sites en Bavière) soit 250 000 m<sup>2</sup> pour une puissance de dix mégawatts. La Grèce notamment en Crète, l'Espagne (Telefonica va installer 57 000 m<sup>2</sup> sur son siège à Madrid, puissance attendue trois mégawatts d'ici 2009), Israël et la Turquie ont développé des équipements importants de même que les Etats-Unis et le Japon qui investissent très largement dans cette énergie.

Quant à la Suisse, elle affiche des consommations d'énergie très basses dans le résidentiel grâce au procédé Minergie qui pourrait s'imposer à terme comme standard de construction mais qui représente d'ores et déjà 25 % du marché dans le canton de Zurich.

Quelques initiatives ont retenu notre attention.

##### A - ENERGIES-CITÉES

C'est une association qui regroupe un certain nombre de villes ayant engagé des actions intégrées d'énergies renouvelables. La recherche d'efficacité énergétique s'étend à l'organisation spatiale et à la mobilité des habitants à l'intérieur de leur ville.

Quelques exemples méritent d'être cités : Naples et Palerme en Italie, Barcelone en Espagne, Freiburg en Allemagne et ... Montméliant en France qui par ses ambitions et ses réalisations figure dans ce petit palmarès (ces informations figurent sur le site Energies-citées).

##### 1. Barcelone

Capitale de la Catalogne elle compte 1 700 000 habitants. Ce grand port de la méditerranée jouit de conditions climatiques privilégiées avec 2393 heures d'ensoleillement l'an (avec un rayonnement solaire de 14 x 5 kWh/m<sup>2</sup> par an) et une température moyenne de 16°. C'est donc sur le solaire thermique que s'est focalisée l'action de la ville qui, signataire de la déclaration d'Amsterdam en 1993 et de l'accord d'Heidelberg en 1994, prend la présidence d'Energies-citées en 1997 et s'engage à réduire d'ici à 2005 de 20 % ses émissions de CO<sub>2</sub>. Plusieurs organisations sont associées au projet. Le ministère de l'Industrie (ICAEN) promeut les installations solaires sur les bâtiments publics alors que Barnabé s'efforce de convertir les particuliers pour parvenir à une surface de 1 000 m<sup>2</sup> de panneaux en fonctionnement dès 2000. Le service municipal du logement a décidé de construire toutes les maisons selon des critères d'efficacité énergétique en favorisant la production d'eau chaude sanitaire par le solaire. L'action a démarré en 1995 avec l'installation de capteurs solaires sur

300 maisons bioclimatiques de Castelldefels. Ce premier projet, REMMA, comprend 606 m<sup>2</sup> de capteurs (environ 2 m<sup>2</sup> par logement). Il a permis d'abaisser de 75 % le coût de l'eau chaude domestique.

Le département de l'environnement avec une surface de 20 m<sup>2</sup> permet grâce à un réservoir de 1 000 litres de fournir tout le bâtiment en eau chaude.

L'ensemble sportif Horta-Quinardo avec ses 84 m<sup>2</sup> de capteurs chauffe 6 000 litres d'eau par jour pour les douches du gymnase. Viennent s'y ajouter les 144 m<sup>2</sup> du centre médical La Residencia San Josep et les 140 m<sup>2</sup> du centre Natacio Matazo. Ce dernier produit 130 000 kWh/an.

Toutes ces réalisations ont bénéficié de financements de la municipalité de Barcelone, du ministère espagnol de l'Industrie et de la communauté européenne.

Au départ les habitants n'étaient pas du tout motivés. Quant aux entreprises, elles ne disposaient pas du savoir-faire et il n'existait pas d'incitation financière de l'Etat. C'est donc en s'appuyant sur une volonté politique et avec la mobilisation par l'organisation Barnabal de l'agence pour l'énergie, des mouvements de protection de l'environnement, des habitants et leurs comités de quartier, des syndicats, des entreprises et des fournisseurs de matériels qu'une dynamique a été créée.

Après la campagne de promotion et d'information de Barnabal (40 000 plaquettes distribuées, utilisation des médias : radio, TV, presse...), un sondage a montré que 90 % de la population se déclaraient favorables à l'installation de capteurs sur sa toiture.

## **2. Naples**

Avec son million d'habitants, la ville se situe au sein d'une agglomération de plus de trois millions.

Elle bénéficie de 4 402 heures d'ensoleillement par an et d'une température moyenne de 18°. L'énergie (électricité et gaz), d'un coût peu élevé, ne favorisant pas les comportements économes en énergie, il en est résulté une véritable gabegie énergétique et une pollution importante.

Il a fallu que les pouvoirs publics incitent, par des aides importantes (41 % du coût) l'installation de systèmes utilisant des énergies renouvelables afin de sensibiliser la population et les entreprises à la question.

Le conseil municipal a conduit une politique active d'information grâce aux organismes qu'elle a mis en place : l'Agence de Naples pour l'énergie et l'environnement (ANEA) en 1997, dans le cadre du programme SAVE, et le département aménagement et évaluation de l'environnement en 1998. Il s'agissait aussi de faire prendre conscience à la population que les énergies renouvelables pouvaient être aussi rentables économiquement, et de mettre en place un réseau d'entreprises locales susceptibles de réaliser les installations.

L'ANEA s'est engagée dans le projet *Marketing introduction for thermal solar plants* (MASTHERS) dans le cadre du programme ALTENER II en partenariat avec les villes de Séville et de Munich. L'objectif aujourd'hui vise à augmenter les surfaces de capteurs installés pour l'eau chaude grâce à une meilleure information de la population et à créer une banque de données pour évaluer le développement de l'utilisation de l'énergie solaire en Europe.

L'ANEA a aussi pu constater que l'un des freins à l'installation des capteurs provenait des législations locales et nationales relatives à la protection de l'architecture et à la préservation du paysage. Il s'est agit alors de convaincre les pouvoirs publics du bien-fondé de son action et à adapter en conséquence leurs règlements.

Une campagne d'information a également été conduite dans les écoles, lycées et universités tant auprès des étudiants que des enseignants.

Enfin chaque année, un dimanche de juin le plus proche du solstice d'été « Sunday » est consacré à une grande manifestation à la fois festive et didactique pour promouvoir le photovoltaïque.

### **3. Palerme (Italie)**

Cette ville de 700 000 habitants, capitale de la Sicile a une durée d'ensoleillement de 2 690 heures par an et une température moyenne de 17,9°.

Malgré sa situation géographique privilégiée, Palerme ne possédait jusqu'en 1994 que peu d'installations solaires. Ce n'est que depuis quelques années que comme partout ailleurs en Italie, grâce aux mesures et programmes communautaires, que la ville s'est mobilisée. C'est ainsi que dans le cadre du programme ALTENER un projet visant à réduire de 50 000 m<sup>2</sup> de capteurs à 23 000 tonnes/an les émissions de CO<sub>2</sub> a été arrêté. Pour y parvenir une campagne d'information/sensibilisation est nécessaire afin de convaincre aussi bien les décideurs que les entreprises, la population et les administrations qui traînent à délivrer les permis de construire et les aides financières.

Dès 1995, sept installations sur des bâtiments sociaux (crèches) remportent le prix solaire européen. En 1997, trente écoles publiques sont équipées de même que six maisons. Mais on constate des lenteurs dans la réalisation du programme.

### **4. Freiburg im Brisgau**

Cette ville de 212 000 habitants se situe en bordure de forêt noire. Ville universitaire (29 000 étudiants), elle est la capitale écologique et la vitrine solaire de l'Allemagne. L'histoire de la ville est très liée à sa lutte contre l'implantation de la centrale nucléaire de Wyl dans la région et à l'importance du parti vert qui se renforce à chaque élection. La préoccupation écologique est très militante.

La politique énergétique de la ville a fait l'objet d'une planification en collaboration de la Freiburger Energie (Few) et la compagnie municipale Wasserver Sorgungs-AG. Il s'agit d'une politique globale, en fait un véritable plan climat qui vise à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> (163 000 tonnes/an) en combinant l'énergie solaire la plus à même de contribuer à cet objectif, à d'autres techniques et technologies. Le développement du photovoltaïque fait l'objet d'un programme de promotion important de la Few qui soutient financièrement la diffusion des capteurs (230 €/m<sup>2</sup>).

La ville a développé un réseau local de compétences auquel participe la municipalité, ses habitants regroupés en associations très actives, des architectes, des urbanistes, des maîtres d'ouvrage, des entreprises dont une très importante fabrication de panneaux solaires et des organismes financiers qui offrent un financement complémentaire à taux avantageux pour les installations solaires.

La ville dispose d'un pôle important de recherche et développement : 400 ingénieurs, chercheurs y travaillent en synergie. Sa mobilisation en faveur de l'écologie ne se borne pas au développement de l'énergie solaire thermique. La ville limite au maximum l'usage de l'automobile par l'extension des zones piétonnes et des zones 30 km/heures et un fort développement des transports en commun ou du vélo 34 000 vélos circulent dans les rues et de nombreux parkings leur sont réservés. Ces parkings de dimension impressionnante sur plusieurs étages offrent tous les services nécessaires à l'entretien et à la répartition.

La diffusion des initiatives se fait « *bottom up* », c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'une volonté politique qui décide mais c'est au contraire d'une base citoyenne qu'émergent les propositions. La population est donc à la fois promotrice et partie prenante des projets. L'engagement citoyen explique le dynamisme de la démarche qui se veut globalisante : économies d'énergies, promotion de toutes les énergies renouvelables (la ville s'est dotée d'un parc d'éoliennes, utilisation de la biomasse, bio-gaz à partir des déchets qui sont bien sûr triés et valorisés) et de toutes les techniques susceptibles d'économiser les ressources naturelles (co-génération, récupération des eaux de pluie, matériaux performants d'isolation, triples vitrages en verre peu émissif). D'études poussées sur l'orientation des bâtiments dans les plans d'urbanisme visent à optimiser le rayonnement solaire par une exposition au Sud.

En avril 2000, la ville a adopté une disposition visant à inciter les habitants à investir dans des panneaux solaires. Ces panneaux installés sur des bâtiments publics et dont l'énergie est renvoyée dans le réseau, tout comme ceux installés sur leur propre immeuble ou maison, ouvre droit pendant vingt ans au versement d'une prime à due concurrence de l'énergie produite. Ce système permet aux particuliers d'être directement intéressés à la production d'énergie.

Une sensibilisation à ces questions est faite dès l'école maternelle, puis tout au long de la scolarité et à l'université par des modules adaptés à chaque âge et en fonction de l'évolution des technologies.

Après les réalisations des années quatre-vingt-dix (jardin d'enfants Saint-Mickaël, bains Loretto, gymnase Turnsee et Anne France, maisons individuelles de Muznzingen, stade Dresam...) qui affinent les usages du photovoltaïque (eau chaude sanitaire) le stade expérimental peut être considéré comme achevé. L'aménagement du quartier Vauban et la création du quartier de Reisenfeld sont d'une toute autre dimension.

#### 4.1. Le quartier Vauban

Avec le départ des troupes françaises d'occupation, un terrain de 41 hectares s'est trouvé libéré. Le projet consistait à offrir à un large éventail de couches sociales la possibilité de s'y établir en devenant propriétaires, à un moment où la pénurie de logements était très importante. Le secteur déclaré zone 30 et sans circulation automobile, les habitants doivent acheter leur place de parking à sa périphérie dans des garages collectifs. La rue est devenue espace de vie et de rencontres, sans danger pour les enfants qui peuvent ainsi profiter de tous les espaces. Le découpage en petites parcelles (160 m<sup>2</sup>) accueillant maisons individuelles ou petits collectifs (un étage, souvent deux ou trois, le coefficient d'occupation des sols est de 1,4 pour des maisons pouvant atteindre une hauteur de treize mètres pour six mètres de façade) a permis une grande diversité architecturale, urbanistique et une mixité sociale.

Les constructions doivent respecter des modes écologiques. L'espace est utilisé de façon optimale en réduisant à 17 % la part de la viabilisation publique. Les canalisations d'eaux fluviales sont remplacées par des caniveaux pavés recevant les eaux de pluies de la rue et des toits lorsque celles-ci ne sont pas recueillies dans des citernes. Un système de cuvette et de tranchées filtrantes permet d'alimenter la nappe phréatique.

Les modes de constructions doivent respecter au minimum les normes fixées par la ville de Freiburg (65 kW/an/m<sup>2</sup>), mais certains constructeurs vont au-delà en introduisant des « maisons passives » (*Passiv Haus*) (15 kW/m<sup>2</sup>/an) ou des maisons à énergie positive utilisant toutes les techniques des plus performantes d'isolation (toujours par l'extérieur 30 à 40 cm de laine de roche et en sous dalle de sol avec du polystyrène).

Dans ce cas, le coût de la consommation annuelle de l'énergie totale utilisée y compris le chauffage s'élève à 114 € pour un logement de 80 m<sup>2</sup>. Le chauffage est assuré par une centrale thermique alimentée par des copeaux de bois avec cogénération énergie/chaaleur pour les logements qui ne produisent pas leur propre énergie.

Certaines habitations et l'école primaire réutilisent les eaux de pluie pour les chasses d'eau de toilettes.

Des nombreuses zones vertes résultent de l'ancien peuplement forestier. L'implantation des bâtiments a respecté au maximum l'existant ce qui donne un aspect très vert au quartier. L'architecture qui utilise le bois mais aussi l'acier est très soignée.

#### 4.2. *Le nouveau quartier Riesenfeld*

C'est une extension de la ville sur l'Ouest sur un espace de 320 hectares dont l'essentiel (250 ha) a été classé site naturel protégé. Sur les 70 hectares restant, 4 500 logements basse énergie (65 kW/m<sup>2</sup>/an) ont été implantés avec de nombreuses infrastructures publiques et privées (écoles, médiathèque, jardins d'enfants, centres religieux, stades et équipements sportifs, commerces...).

Le quartier est desservi par un tramway qui le relie au centre-ville en quinze minutes. La création d'un millier d'emplois pour les 12 000 habitants ne font pas de ce quartier une zone dortoir. Ici aussi le vélo est privilégié par rapport à l'automobile. Le coût des transports en commun participe de cette politique (carte orange, les rames circulent entre cinq heures du matin et minuit à un rythme de dix à quinze minutes entre chaque train) tout comme d'ailleurs le classement en zone 30 de tout le chantier.

Les habitants de ce quartier où existe une mixité sociale (nombreux travailleurs dont un pourcentage étranger) seraient d'origine plus modestes que ceux du quartier Vauban. Les petits immeubles de trois ou quatre étages offrent des logements spacieux (100 à 120 m<sup>2</sup> pour un couple avec deux enfants) et le statut d'occupation est varié : accession, location sociale ou non (30 à 40 %).

### 5. Montmélian

Cette bourgade savoyarde de quelque 4 000 habitants se situe à une dizaine de kilomètres de Chambéry. Elle s'est lancée dans l'aventure solaire au début des années quatre-vingt à un moment où le gouvernement avec l'après crise du pétrole et le retour du pétrole à un coût bas se désengageait des filières solaires faisant ainsi prendre un retard important à notre pays dans la diffusion des équipements de production d'énergie solaire.

Il faut toutefois rappeler que Montmélian se situe en Rhône-Alpes, région qui, avec l'Alsace et PACA ont continué à soutenir cette filière.

Aujourd'hui les technologies ont atteint une certaine maturité et l'envolée des prix du pétrole donnent un regain d'attractivité au solaire. C'est la raison pour laquelle l'ADEME promeut le plan soleil (2000-2006) par des campagnes d'information et la distribution d'aides publiques.

A Montmélian, l'initiative revient à son maire qui, dès 1982, fait procéder à l'installation de panneaux solaires sur les toitures de bâtiments publics : la piscine, le stade de l'île en 1989 et l'hôpital Saint-Antoine en 1990, soit en tout 700 m<sup>2</sup> de capteurs. En 2000, est créé un service municipal dédié aux énergies renouvelables qui a pour vocation de veiller à l'optimisation et au suivi des installations solaires ainsi que d'organiser la communication auprès des habitants et les élus des villes qui le souhaitent.

En complément des aides de l'ADEME, du conseil général et du conseil régional, la municipalité a décidé en 2001, d'attribuer une subvention aux promoteurs et aux particuliers qui souhaitent utiliser l'énergie solaire à titre thermique (300 € pour un chauffe-eau à 400 € pour un plancher). Son ambition pour les prochaines années est de devenir un pôle local de compétence en techniques solaires en doublant ses surfaces de capteurs sur divers bâtiments publics, et les logements de l'OPAC et en stockant des capacités d'énergie solaire l'été pour les réutiliser l'hiver.

La commune s'est engagée avec l'aide de l'Union européenne sur un programme de véhicules « électro-solaires ».

## **6. La cité manifeste à Mulhouse**

Une des plus anciennes citées ouvrières de France, bâtie en 1853, a choisi de marquer son 150<sup>ème</sup> anniversaire en demandant à cinq cabinets d'architectes de renommée internationale, dont Jean Nouvel, de réaliser 61 logements supplémentaires, susceptibles de préfigurer de nouvelles formes de logement social.

Chaque architecte, totalement libre de ses choix architecturaux, disposait d'une parcelle et d'un budget de 80 000 € par logement.

Le résultat est une architecture résolument contemporaine, si « étonnante » qu'elle attire mulhousiens le week-end et cars de touristes étrangers, qui fait la part belle au métal, au verre, au bois et à l'acier.

Trois équipes sur cinq ont en effet choisi de travailler à partir d'une ossature métallique (procédé styltech), plus facile à mettre en oeuvre, plus rapide et moins coûteuse que les procédés traditionnels.

Pour entrer dans les contraintes budgétaires, les architectes ont largement utilisé des techniques et des matériaux habituellement utilisés dans l'industrie : containers industrialisés, couvertures de piscines, portes de garage, tôle ondulée...

Aujourd'hui, avec deux ans de retard et 12 % de coûts supplémentaires, les logements sont habités, et les locataires - tous volontaires et sélectionnés pour représenter un échantillon significatif du parc social locatif mulhousien - apprécient diversement leur nouveau logis.

Même s'ils offrent des espaces en moyenne très supérieurs aux normes en vigueur dans le parc social traditionnel, certains ont eu du mal à s'habituer aux poutres apparentes, aux bordages métalliques en façades, aux sols en béton, aux fenêtres de trois mètres de hauteur, à l'absence de cloisons, à la promiscuité...

La Somco, société mulhousienne des cités ouvrières, est bien consciente que des adaptations et des évolutions sont nécessaires : deux rendez-vous annuels sont prévus entre architectes et habitants, mais cette opération démontre une fois encore et à l'échelle d'un quartier que des solutions inédites peuvent être mises en œuvre, y compris dans le cadre de la réglementation du financement des HLM, dès lors que les maîtres d'ouvrage s'en donnent les moyens.

### **7. Le projet de ville d'Echirolles en Isère**

Cette ville de 35 000 habitants compte 60 % de personnes disposant de revenus inférieurs au SMIC et 40 % de logements locatifs sociaux. Le vieillissement de la population est source d'inquiétude pour le maire pour qui se pose la question de l'adaptabilité des logements et des services à la personne. Dans le cadre de l'Agenda 21, Echirolles propose un plan d'action en matière d'économies d'énergie s'agissant aussi bien des transports (développement des transports en commun - trolleybus électrique, autobus au gaz naturel de ville - pistes cyclables (6 km), aménagements passerelles pour piétons, la géothermie et le solaire). Pour ce dernier, il faut signaler l'installation depuis plus de dix ans de panneaux solaires sur des HLM qui permettent à leurs habitants une économie de 100 €/an sur leurs charges. La ville s'est appuyée sur des aides communautaires pour promouvoir certains de ses programmes.

## **B - DES SYSTÈMES ÉCOLOGIQUES À L'EFFICACITÉ AVÉRÉE**

### **1. Le système Minergie en Suisse**

Soutenue par les autorités helvétiques et les banques, partenaire de l'Office fédéral de l'énergie dans le cadre du programme de mise en œuvre des objectifs en matière d'énergie et de climat l'association Minergie Suisse a mis au point un standard de construction visant à économiser l'énergie et à améliorer la qualité de vie des habitants en leur offrant un confort accru.

Minergie combine une meilleure isolation avec un système d'aération douce. Cette aération qui produit un air plus sain améliore la qualité de vie dans l'habitation.

Le standard Minergie se décline autour de quatre principes essentiels :

- une enveloppe étanche à l'air qui interdit les infiltrations d'air froid ;
- une excellente isolation thermique pour éviter les déperditions de chaleur en hiver et les surchauffes en été, 20 à 30 cm par l'extérieur, double vitrage ;
- une aération contrôlée qui limite les aérations naturelles et évite de perdre les avantages de l'étanchéité et de l'isolation soignées, double flux avec récupération de chaleur ;
- une géométrie compacte et une orientation sud.

Depuis son introduction en 1998, plus de 4 000 bâtiments ont été construits selon ces normes. Le label s'impose peu à peu et l'on considère qu'aujourd'hui 15 % des nouvelles constructions adoptent ce procédé de construction. Construire selon le label Minergie coûte environ 5 à 6 % de plus qu'une construction ordinaire et 10 à 15 % en cas de rénovations, mais les banques et de nombreux cantons encouragent ce type de construction en accordant des avantages financiers (subventions et taux d'intérêts préférentiels).

## 2. BedZED en Grande-Bretagne

A l'heure où, en France, on alerte de plus en plus les collectivités sur le changement climatique, une expérience pilote menée en Grande-Bretagne apporte la preuve que mettre en pratique le développement durable à l'échelle d'une ville est possible.

Pour réaliser cet ensemble, les concepteurs de BedZED ont analysé toute la vie d'un village (construction des logements, besoins en ressources énergétiques, déplacements, activités professionnelles, vie sociale, gestion des déchets...) dans l'optique d'en réduire l'impact environnemental.

En 2000, à 30 km de Londres, dans la banlieue Sud, un quartier entièrement «écologique» a vu le jour à Beddington. Baptisé BedZED pour «*Beddington zero energy development*», ce quartier comprend 90 logements et 2 300 m<sup>2</sup> de bureaux.

Entièrement conçu pour limiter l'emploi des ressources rares (énergie, eau...) les concepteurs de BedZED ont aussi voulu soutenir l'économie locale (utilisation de matériaux locaux), réduire les transports polluants et favoriser la mixité sociale (l'accès à la propriété est favorisé pour les personnes disposant de revenus conséquents et la location est proposée aux ménages modestes).

Les constructions ont été entièrement conçues pour économiser l'énergie : la toiture est en partie couverte de végétation, les murs ont cinquante centimètres d'épaisseur et renferment des matériaux d'isolation, les fenêtres disposent d'un triple vitrage, des serres récupèrent la chaleur du soleil et le système de chauffage est réduit à un tout petit échangeur.

Tous les moyens sont bons pour économiser l'énergie : ampoules «basse consommation», appareils ménagers économes en énergie, suivi facile des consommations (les compteurs disposés dans la cuisine peuvent être consultés aisément). Un ménage utilise seulement 40 % de la consommation en électricité et 10 % pour le chauffage.

L'eau chaude et une partie de l'électricité consommées à BedZED proviennent d'une centrale alimentée par des plaquettes de bois, résidus des forêts locales. L'utilisation de la biomasse entraîne un bilan nul en terme de dioxyde de carbone. 777 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques produisent un complément d'électricité.

L'eau de pluie et les eaux recyclées stockées dans des réservoirs situés en dessous des fondations fournissent un cinquième de la consommation d'eau de BedZED. Une partie des eaux usées est traitée sur place avec un système biologique : les nutriments sont utilisés comme engrais, l'eau ainsi filtrée peut servir pour les toilettes et l'arrosage.

Les économies d'eau sont amplifiées par le choix d'appareils qui consomment peu d'eau, d'économiseurs d'eau sur les robinets, ou bien encore de doubles commandes sur les toilettes. Un manuel qui donne des conseils pour économiser de l'eau dans la vie quotidienne est largement diffusé.

Le village est par ailleurs doté de lieux de vie communautaires qui répondent aux mêmes exigences de développement durable.

Une expérience à suivre qui, de la Suisse à l'Afrique du Sud, s'exporte déjà. En France, sous l'impulsion du WWF, des programmes d'HLM devraient suivre ce modèle.

#### C - LES PROGRÈS DE L'INDUSTRIALISATION DU BÂTI

Aujourd'hui déjà l'industrialisation des modes de construction est en marche, y compris dans la maison individuelle souvent qualifiée de traditionnelle.

L'enquête réalisée par l'AQC auprès de 112 constructeurs (13 698 maisons construites en 2004) livre des signes encourageants. Même si la maçonnerie traditionnelle continue à s'imposer, l'introduction de composants industrialisés est en très forte progression voire en voie de généralisation : « *complexes plaques de plâtre plus isolant en doublage des murs périphériques, enduits projetés monocouches, conduits de cheminées métalliques, menuiseries en PVC...* » Ainsi 71 % des maisons sont équipées de menuiseries extérieures en PVC (+ 28 % depuis 1994), 56 % sont dotées de volets roulants (+ 24 %) depuis 1994, dont 29 % pourvus d'une motorisation (+ 24 % depuis 1994) et 53 % (+ 24 %) sont implantées sur des vide-sanitaires.

Cette timide percée indique que le secteur évolue mais trop lentement si l'on observe ce qui se passe au-delà de nos frontières. Il est temps que les techniques de construction du type « poteau-poutres » ou « poteau-dalles » ou de parois à ossature soient adoptées pour permettre le développement de toutes les filières, bois, béton, verre, acier...

En Suède, l'entreprise Skanska a mis au point un concept d'habitat, à mi-chemin entre le collectif et le groupé, constitué de modules de 48,59 et 74 m<sup>2</sup>. Ce concept qui a permis la réalisation de 1 500 habitations pour un coût de base de 21 800 € s'exporte maintenant en Grande-Bretagne.

D'autres exemples d'industrialisation peuvent être cités. Aux Pays-Bas, la Holland Composites Industrials propose des logements temporaires démontables, remontables, transportables. Les modules de 16 m<sup>2</sup> peuvent s'empiler jusqu'à trois étages. Le coût modéré (16 500 €) de ces « *spacebox* » et les multiples usages qui peuvent en être faits contribuent à leur bonne commercialisation.

En Allemagne, les « *small houses* » petites maisons individuelles de 63 m<sup>2</sup> peuvent s'assembler en quelques jours à partir de panneaux de bois. Elles peuvent être utilisées séparément car dotées de larges baies vitrées ou accolées, en extension d'un bâtiment existant.

Aux Etats-Unis, dont chacun connaît le degré d'industrialisation de l'habitat, individuel en particulier, l'entreprise Alchems a mis au point un concept d'habitat, rapide de mise en œuvre, résistant aux catastrophes naturelles et économique : ininflammable, économe en énergie, la maison Doomdar.

Il s'agit d'un système simple : une coque (membrane de PVC) circulaire posée sur des fondations, isolée par une injection de mousse de polyuréthane, renforcée par une structure en fer à béton sur laquelle est projeté du béton. La coque peut être de dimension variable et offrir des surfaces allant de celles d'une maison individuelle à celles d'une cathédrale !



## CONCLUSION

Les aspirations à une meilleure qualité de vie évoluent à mesure que s'élève le niveau de vie d'un pays et que de nouvelles technologies ou de nouveaux matériaux apparaissent sur le marché. Il apparaît légitime en ce début de troisième millénaire de vouloir vivre dans des logements plus spacieux, plus sains, plus sûrs pour un coût accessible à tous.

Ces nouvelles exigences s'inscrivent dans un impératif écologique de développement durable. Elles doivent aussi trouver une réponse à travers une politique de l'offre et une sensibilisation adaptées. Les satisfaire, c'est à la fois maintenir la cohésion sociale du pays aujourd'hui et préserver notre environnement pour les générations futures.



## ANNEXES



## Annexe 1 : L'estimation du solde migratoire et de la population

Pour dresser le bilan démographique de l'année, l'INSEE estime le solde migratoire, différence entre les entrées et les sorties du territoire. Les sources administratives ou statistiques fournissant des données sur les mouvements entre la France et l'étranger sont rares. Les seules informations concernent les entrées de ressortissants étrangers. L'Office des migrations internationales (OMI) comptabilise les entrées de travailleurs et les entrées par regroupement familial. Le ministère de l'Intérieur dénombre les titres de séjour délivrés. L'Office français pour la protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) décompte les demandes d'asile satisfaites. Ni les sorties d'étrangers, ni les mouvements de Français ne font l'objet de décomptes systématiques. L'INSEE s'appuie sur ces données partielles et les complète en prolongeant des tendances passées, appréciées à partir des recensements. Le solde migratoire estimé de cette façon ne peut donc être précis, mais fournit un ordre de grandeur.

Pour conforter l'estimation pour la période 1999-2003, une première exploitation des bulletins de la collecte de recensement de 2004 a été menée, à partir de quelques-unes des questions figurant dans le bulletin individuel : lieu de résidence du 1er janvier 1999, année d'entrée en France, lieu de naissance. La comparaison avec les données analogues du recensement de 1999 permet de compléter les données annuelles provenant des administrations et conduit à relever à 410 000 le solde migratoire pour la métropole sur les cinq années, précédemment estimé à 275 000.

Les premiers résultats de la collecte de 2004 conduisent à des chiffres de 60,37 millions d'habitants pour la France métropolitaine et 62,16 en incluant les départements d'Outre-mer. Ces chiffres, qui résultent des données collectées sur une fraction représentative du territoire, peuvent être considérés comme une approximation suffisamment fiable pour que l'on soit conduit à réviser à la hausse l'estimation de population au 1er janvier 2004 au-delà de la correction du solde migratoire. C'est ainsi qu'ont été établies les estimations au 1er janvier 2004 de 60,2 millions pour la France métropolitaine et de 62,0 millions en incluant les départements d'Outre-mer.

Ceci conduit à introduire un ajustement de l'ordre de 160 000 personnes entre les 1er janvier 1999 et 2004. Il se justifie par les différences de méthode existant entre le recensement de 1999 et le nouveau recensement. En particulier, l'enquête de recensement, réalisée sur un échantillon, mobilise moins d'agents recenseurs, ce qui permet de mieux les former et d'obtenir une meilleure qualité de la collecte. L'INSEE avait déjà introduit un ajustement pour réconcilier les résultats des deux derniers recensements, ceux de 1990 et 1999, avec les estimations de l'excédent naturel et du solde migratoire pour la période 1990-1998. L'ajustement était alors de - 480 000 pour l'ensemble de la période.

Les populations régionales au 1er janvier 2004 ont également été estimées en tenant compte à la fois des estimations basées sur le recensement de 1999 et mises à jour chaque année à partir des données d'état civil et de plusieurs sources administratives, et des évaluations effectuées grâce à la collecte de 2004.

Source : INSEE.



## Annexe 2 : Urbanisme et sécurité publique

Il est généralement admis que les facteurs environnementaux, les principes d'aménagement ou encore la création architecturale et urbaine participant d'un concept élargi de sûreté. Plusieurs lois ont d'ailleurs été adoptées dans cet esprit :

- la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 sur l'orientation et la programmation relative à la sécurité pose le principe d'une « analyse d'impact » préalable à la réalisation de projets d'aménagements d'équipements collectifs et de programmes de construction. Il est en effet considéré que « les programmes d'aménagement et de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques, peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions » doivent s'accompagner d'une étude qui permette d'en apprécier les conséquences au regard de la sécurité publique ;
- la loi n° 2001-1062 du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne crée l'obligation pour les bailleurs d'installer et d'entretenir les éclairages afin d'assurer une bonne visibilité de l'entrée des immeubles et de leurs parties communes. Elle les oblige également à mettre en place des systèmes limitant l'accès à ces parties communes et au stationnement intérieur ;
- la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure n° 2002-1094 du 29 août 2002, après avoir rappelé que « la sécurité est un droit fondamental et l'une des conditions de l'exercice des libertés individuelles et collectives », se propose de renforcer la prévention situationnelle dont les principes sont largement appliqués dans de nombreux pays européens. Entrent dans ce champ les mesures d'urbanisme, d'architecture ou de techniques visant à prévenir la survenue d'actes délictueux. La loi considère « qu'il est, en effet, désormais admis que certains types de réalisations urbaines ou d'activités économiques peuvent se révéler criminogènes et qu'il est possible d'y prévenir ou d'y réduire les sources d'insécurité en agissant sur l'architecture et l'aménagement de l'espace urbain. »



## Annexe 3 : Un état des lieux du secteur du bâtiment au début des années 2000

En 1970, le gros-œuvre employait plus d'un salarié du bâtiment sur deux, une part tombée trente ans plus tard à un peu plus d'un sur trois.

Tableau n° 1 : Les métiers du second œuvre progressent

Répartition des effectifs par corps d'état en pourcentage

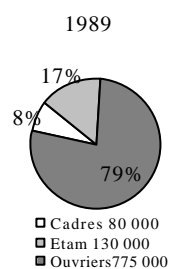
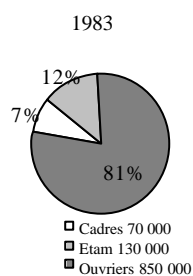
	1970	1980	1990	2000	2002
Gros-œuvre	54,6	49,2	42,9	39,5	38,9
Electricité	5,4	8,1	9,0	10,0	10,2
Thermique-isolation	3,2	4,1	4,4	4,2	4,5
Couverture-Plomberie	10,6	11,3	12,5	14,3	14,2
Métallerie	4,5	5,1	6,7	6,4	6,6
Peinture	9,1	9,8	10,8	10,6	10,9
Bois	7,9	10,1	10,4	10,8	10,9
Aménagements	1,2	2,3	2,3	2,7	2,8
Autres	3,5	2,3	1,0	2,5	2,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

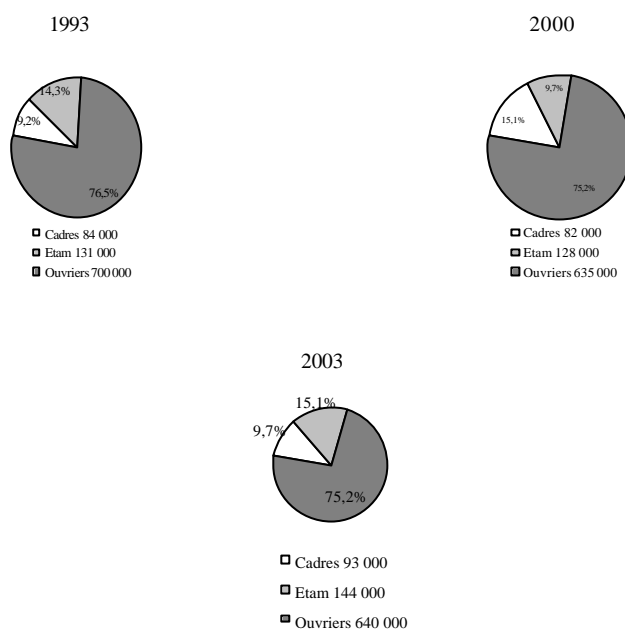
Source : FFB – Prospective 2015

Graphique n° 1 : L'encadrement se renforce

Répartition des salariés par catégorie professionnelle

Le poids des ouvriers, s'il reste très important diminue progressivement au profit des fonctions d'encadrement.





L'apprentissage reste fortement ancré dans le bâtiment, la profession gérant 73 Centres de formation (CFA). Au cours de l'année scolaire 2002/2003, sur près de 82 000 jeunes dans leur dernière année de formation, près de la moitié étaient en apprentissage, majoritairement pour l'obtention d'un CAP ou d'un BEP.

**Tableau n° 2 : Un effort soutenu de formation**  
Effectifs dans leur dernière année d'apprentissage en 2002/2003

	Niveau V			Niveau IV		Niveau III		
	CAP	BEP	MC	BP	BAC PRO	BT	BTS	
Maçonnerie	5 111	1 909	66	658	445		754	9 343
Carrelage	1 447	71		114				1 632
Menuiserie	4 613	5 429	13	982	1 126	151	129	12 443
Charpente-Bois	1 051	616		152			14	1 833
Couverture	1 646	343	39	172			74	2 274
Plomberie	4 087	1 082		227			103	5 499
Chauffage	2 695	3 383	309	602	1 962		746	9 697
Peinture	3 966	1 469	72	433	248	36	34	6 258
Plâtrerie	973	126	183	54				1 336
Métallerie	3 072	770	195	247	399		139	4 822
Electricité	3 903	8 964		748	3 205	40	943	17 823
Travaux publics	185	363			355		533	1 436
Conduite et mécanique	734	827	68	12	458			2 099
Etudes et encadrement	30	2 862			1006	811	770	5 479
	33 913	28 234	945	4 401	9 204	1 038	4 239	81 974

Source : FFB - Prospective 2015.



## Annexe 4 : Labellisation et certification, quelques exemples

### 1. Qualibat

Organisme délivrant des qualifications et des certifications d'entreprises du bâtiment en France - créé en 1949 à l'initiative du ministre de la Construction et d'organisations professionnelles, entrepreneurs, architectes et maîtres d'ouvrage. La mission de Qualibat est d'apporter aux prescripteurs et donneurs d'ordre, qu'ils soient privés ou publics, les informations nécessaires pour apprécier et sélectionner, en toute indépendance, les entreprises les mieux adaptées à leurs projets.

Qualibat propose aux entreprises de pouvoir obtenir :

- une qualification, après une évaluation complète des compétences de l'entreprise à partir de trois champs : la régularité administrative, la compétence technique et l'envergure financière ;
- une certification de système qualité, après une validation officielle d'un système d'organisation interne efficace, comprenant deux étapes :
  - engagement qualité (engagement de la direction à satisfaire la clientèle, maîtriser son activité, garantir la conformité des ouvrages réalisés et la mise en place d'actions de suivi et d'amélioration) ;
  - maîtrise de la qualité (engagement de la direction à satisfaire les clients, mobilisation de l'ensemble du personnel, garantie de conformité des ouvrages, maîtrise globale du cycle de production, mesure d'efficacité et suivi permanent des projets d'amélioration du fonctionnement de l'entreprise.

Ce système est progressif et basé sur les exigences de la norme ISO 9001 (version 2000).

➤ des certifications d'entreprises, après avoir satisfait aux exigences spécifiques destinées à maîtriser les processus de production dans l'une des certifications proposées (traitement amiante, traitement des bois, distribution de fluides médicaux, désenfumage naturel et métallerie feu).

Près de 37 000 entreprises sont aujourd'hui qualifiées par Qualibat, près de 1 100 titulaires d'une certification de système qualité et près de 150 titulaires d'une certification d'entreprise Qualibat.

L'organisme publie des listes sous la forme de répertoires ou de bases de données informatiques accessibles sur Internet.

Quatre-vingt-douze sections départementales permettent d'assurer la mission d'information de proximité sur tout le territoire.

## **2. Qualifelec**

Fondé en 1955, à l'initiative de la profession, pour créer un système officiel d'agrément afin de réduire les risques encourus par les installateurs et les utilisateurs, Qualifelec est un organisme de qualification des entreprises d'équipement électrique. Placé sous la tutelle de l'Etat (ministères de l'Industrie et de l'équipement), cet organisme paritaire est composé de représentants des acteurs majeurs du secteur de l'équipement électrique : les organisations professionnelles d'une part et les principaux clients d'autre part.

L'entreprise d'électricité qui s'engage vers la maîtrise de la qualité doit répondre à plusieurs exigences, tirées de la norme ISO 9001. Ces niveaux sont jugés sur dossiers par Qualifelec et, éventuellement, sur audit. Les attestations sont délivrées par une commission nationale qualité.

Qualifelec a ainsi répertorié et classifié toutes les activités liées à l'électricité et valide, dans chacune d'elles, les compétences techniques des entreprises d'équipement électrique qui en font la demande. Aujourd'hui, Qualifelec compte près de 8 000 entreprises qualifiées dans les domaines de l'électrotechnique, l'électrothermie, courant faible, éclairage public et antennes aux compétences et au sérieux reconnus.

## **3. La marque NF construction**

Créée en 1999 par le CSTB et Qualitel, elle se décline par produits et matériels (par exemple NF menuiseries, aluminium à rupture de pont thermique, NF fermetures, NF appareils sanitaires...).

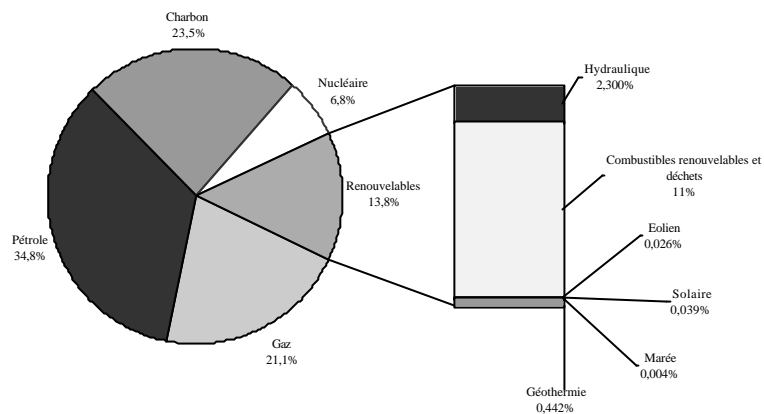
Cequami est l'organisme mandaté par AFAQ/AFNOR-Certification pour la délivrance, la gestion et le développement de la marque de certification NF maison individuelle.

Soutenu par les acteurs du bâtiment, les associations de consommateurs, les pouvoirs publics et les organisations professionnelles, Cequami porte l'expression d'un métier pour la qualité certifiée avec NF Maison individuelle. Cette marque atteste de la capacité du constructeur à satisfaire des exigences portant sur la conception et la réalisation de la maison et sur les services associés avant, pendant et après les travaux. Son professionnalisme, la rigueur et l'efficacité de son organisation sont ainsi reconnus.

### Annexe 5 : Aperçu de la production et de la consommation nationale et internationale d'énergies

En l'an 2000, la part des différentes sources d'énergie dans la consommation totale d'énergie primaire dans le monde s'établit comme suit :

Graphique 1 : La consommation d'énergie primaire dans le monde en 2000



Source : IFP - Sect. des APRT du CES.

En réduisant la focale, on peut obtenir une vision plus précise de la consommation sur des espaces géographiques et économiques plus restreints.

Le tableau ci-après indique les parts moyennes des différentes sources d'énergie dans la consommation totale d'énergie primaire<sup>98</sup> de l'OCDE-Europe<sup>99</sup>, de l'UE à 15 et de l'UE à 25.

<sup>98</sup> Y compris les pertes énergétiques survenant lors de la génération, de la transmission et de la distribution.

<sup>99</sup> Les pays européens membres de l'organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), c'est-à-dire l'UE à 15 plus la République Tchèque, la Hongrie, l'Islande, la Norvège, la Pologne, la Slovaquie et la Suisse.

Tableau 1 : Consommation totale d'énergie primaire par type  
(% de la consommation totale) en 2002

	OCDE - Europe	UE-15	UE-25 <sup>1</sup>
Pétrole	40,7 %	43,1 %	38,4 %
Gaz naturel	22,7 %	23,5 %	22,6 %
Charbon	16,3 %	13,5 %	18,5 %
Electricité produite par le nucléaire, net	12,6 %	13,9 %	14,4 %
Hydroélectricité, net	6,4 %	4,4 %	5,8 % <sup>2</sup>
Autres	1,4 %	1,5 %	0,3 %

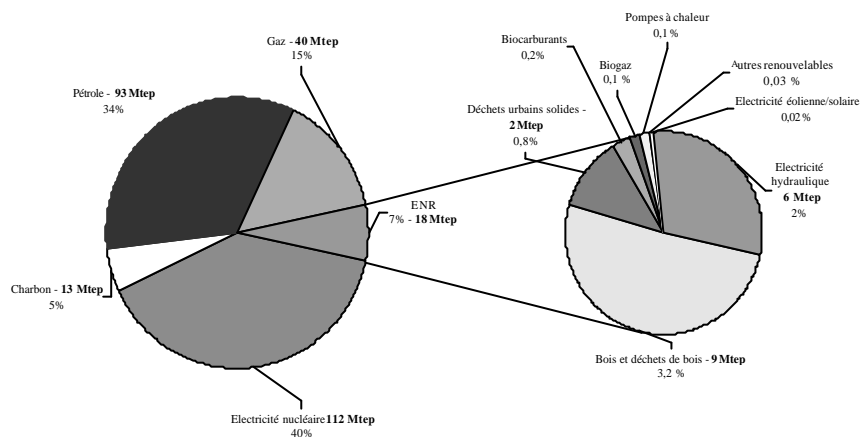
Note : la rubrique « Autres » comprend la consommation nette d'énergie géothermique, solaire, éolienne et biomasse (bois et déchets).

<sup>1</sup> En 2000 (données Eurostat).

<sup>2</sup> Toutes les sortes d'énergie renouvelable.

Dans notre pays, la consommation d'énergie primaire s'établissait ainsi en 2004 :

Graphique 2 : « Mix » énergétique primaire de la France en 2004  
(total : 276 Mtep)

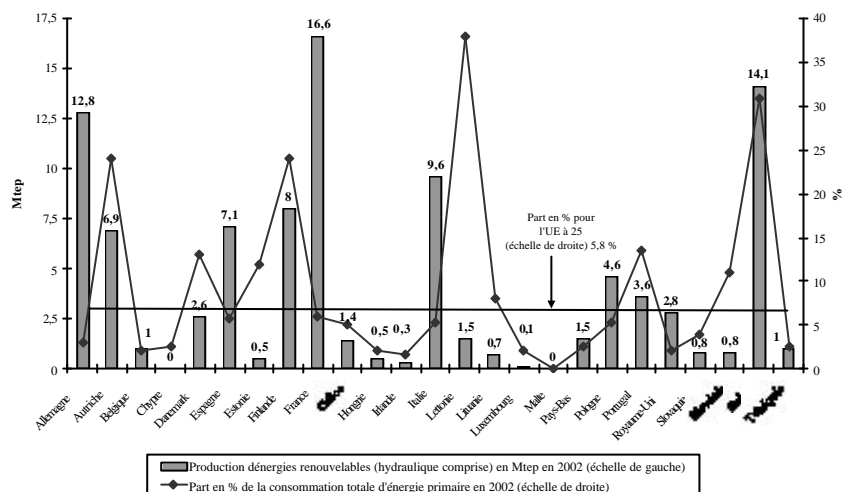


Source : DGEMP - Observatoire de l'énergie.

Si l'on s'attache à ce que représentent les énergies renouvelables en France, on peut opter pour une présentation synchrone et comparative ou diachronique.

Le premier graphique ci-dessous permet de visualiser la situation de la France par rapport aux autres pays de l'Union européenne en 2002, le second retrace l'évolution de ces énergies sur les trente dernières années.

Graphique 3 : Production d'énergies renouvelables dans l'UE



Source : pour 2002, OE d'après AIE.

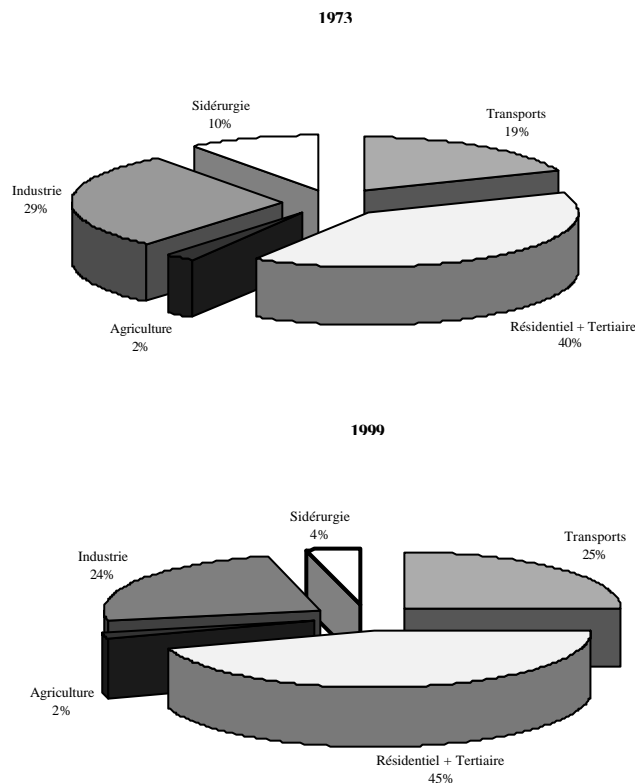
Graphique 4 : Principales filières des énergies renouvelables en France (Métropole + DOM) de 1970 à 2003 (Unité : MTEP)



Source : Observatoire de l'énergie.

L'analyse peut également porter sur les différents postes de consommation d'énergie finale dans notre pays<sup>100</sup>. Cette dernière est passée de 135 Mtep en 1973 à 214 Mtep en 1999.

Graphique 5 : Evolution de la répartition des consommations d'énergie finale en France (données corrigées du climat)

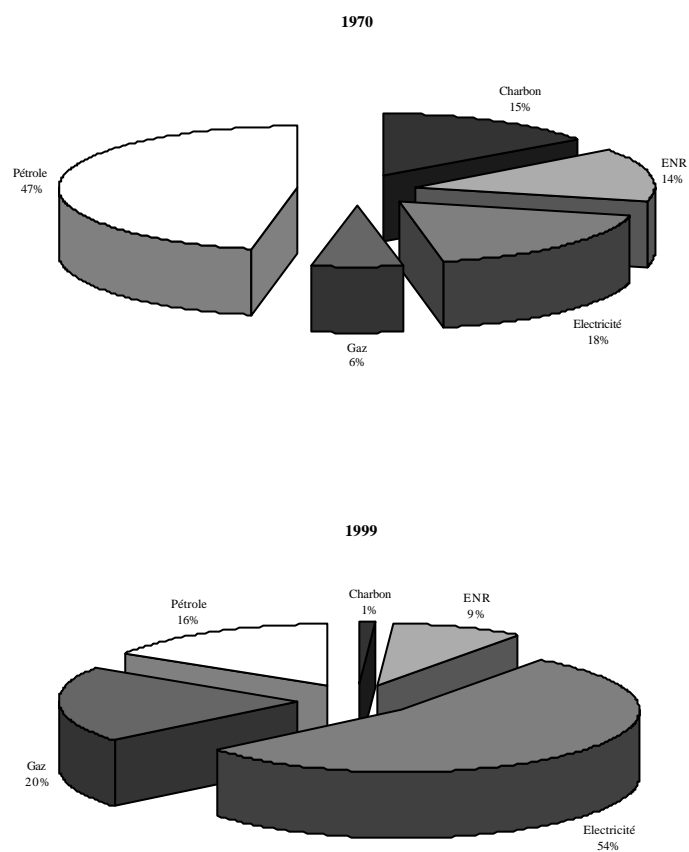


Source : ministère de l'Economie, des finances et de l'industrie

Dans le secteur résidentiel et tertiaire, l'évolution sur les trois dernières décennies du XX<sup>ème</sup> siècle fait apparaître de profondes modifications quant à la part respective qu'occupent les différentes énergies. Les consommations énergétiques des secteurs résidentiel et tertiaire étaient de 53,24 Mtep en 1970 et de 98,24 Mtep en 1999.

<sup>100</sup> Les informations qui suivent sont tirées de l'ouvrage « *Amélioration énergétique des bâtiments existants*, FFB, ADEME », éditeur SEBTP 2004.

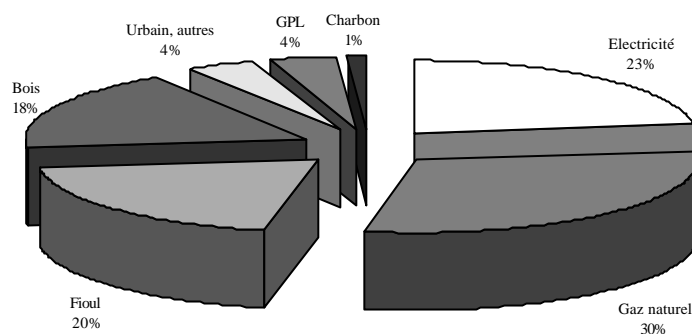
Graphique 6 : Evolution des consommations d'énergie finale en résidentiel et tertiaire (données corrigées du climat)



Source : ministère de l'Economie, des finances et de l'industrie

Si l'on s'en tient au seul logement, la répartition s'établissait ainsi en 2000.

Graphique 7 : Répartition des consommations par énergie dans les logements



Source : ADEME/DATAMED/CEREN.

Notons que la part de la consommation d'énergie pour le chauffage, qui représente encore 70 % de la consommation totale des logements, tend à régresser. Selon le CEREN « *la consommation unitaire moyenne de chauffage observée sur l'ensemble du parc de résidences principales, a baissé de 323 kWh/m<sup>2</sup> par an en 1973 à 180 kWh/m<sup>2</sup> par an en 2000* ». Dans le même temps, la consommation d'électricité pour les usages spécifiques est en forte croissance.

A titre d'exemple, la consommation des produits bruns (téléviseurs, chaînes Hi-Fi, ordinateurs...) est passée de 18 kWh/logement en 1973 à 321 kWh/logement en 1998, soit une multiplication par un facteur 18.

Annexe 6 : Construction dans l’Outre-mer français <sup>101</sup>

Le présent document reprend et actualise certaines données figurant dans le rapport et l’avis présentés par Mme Marie-Claude Tjibaou « *Le logement dans l’Outre-mer français* » en juin 2004.

La question qualitative du logement en Outre-mer est particulière à chaque collectivité territoriale.

A - QUELQUES DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

La croissance démographique, même si elle se ralentit, reste sans commune mesure avec celle de la métropole qui est, rappelons-le, de 0,4 % (les moins de 20 ans : 25,7 % ; plus de 60 ans : 10 %, taux natalité : 13 ‰).

La densité est de 103 habitants/km<sup>2</sup>

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Guadeloupe :            | Croissance : 1 %, indice de fécondité : 2,3.<br>Répartition déséquilibrée sur le territoire, avec une tendance marquée à la polarisation à la périphérie des villes.  |
| Martinique :            | Croissance : 0,7 %<br>Population globalement jeune (30 % de moins de 20 ans, 12 % de plus de 65 ans) cependant esquisse d’une tendance au vieillissement, forte densité : 347hbts/km <sup>2</sup>   |
| Guyane :                | Croissance : 3,6 %<br>Très forte natalité et solde migratoire qui représente le quart de cet accroissement.<br>Brassage des origines et diversité culturelle, population jeune (45 % de moins de 20 ans) avec déficit marqué chez les 20-30 ans (émigration pour études ou emplois), répartition spatiale très inégale. Semblant de décélération depuis la fin des années 1990. |
| St Pierre et Miquelon : | Croissance : 0,6 %<br>Vieillissement de la population   |
| La Réunion :            | Croissance : 3,4 %<br>Natalité élevée, mortalité en diminution, croissance du solde migratoire.<br>Population jeune (32,6 % de moins de 20 ans), nombre élevé de familles nombreuses, et plusieurs générations peuvent cohabiter sous le même toit, concentration de la population sur la frange côtière.   |

---

<sup>101</sup> La présente annexe a été élaborée par le groupe de l’Outre-mer du Conseil économique et social.

Mayotte : Croissance : 4,1 %  
Taux de natalité particulièrement élevé : 44,3 ‰, solde migratoire très important (étrangers : 21,5 % de la population), très forte densité : 428 habitants/km<sup>2</sup>.

Nouvelle-Calédonie :  
Croissance : 1,5 %, important flux migratoire  
Population jeune, répartition très inégale : 68 % vivent dans la province Sud, dont 60 % dans l'agglomération de Nouméa. Province Nord : 78 % Mélanésien, 60 % vivent dans des tribus : habitat rural, dispersé. Iles Loyauté : 98 % Mélanésien qui vivent essentiellement en tribus ; le rôle de la coutume et de la tradition orale est prépondérant, et le statut de la terre, au centre de la culture mélanésienne, est coutumier.

Polynésie Française :  
Croissance : 1,8 % (d'ici 2007 : 1,4 %)  
Population jeune (43 % de moins de 20 ans), taux de natalité : 20 ‰ (diminue avec scolarisation des filles et urbanisation) et flux migratoire positif (12 % en 1996). Répartition population très inégale : Tahiti 69 % de la population, particulièrement concentrée autour de Papeete.

Wallis-et-Futuna :  
Croissance : 5,7 %, taux fécondité élevé : 22 ‰  
Population jeune (49,9 % moins de 20 ans), fort taux d'émigration vers la Nouvelle-Calédonie et la métropole.

La différence démographique frappante qui existe entre la métropole et l'Outre-mer contribue à accentuer la pression sur le logement en Outre-mer, laquelle est infiniment plus grande qu'en métropole.

Dans les régions et collectivités d'Outre-mer, les structures familiales restent encore imprégnées par une forte sociabilité, souvent cohabitation de plusieurs générations sous le même toit. Cependant, on observe une tendance affirmée de la diminution d'enfants par famille, et parallèlement un fort accroissement des familles monoparentales.

Il faudrait de plus étudier la protection du patrimoine architectural ou sa réintroduction, et le respect des us et coutumes dans chaque entité.

## B - LES BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

Dans ces territoires, avec les effets du rattrapage des besoins liés à la résorption de l'habitat insalubre et à l'évolution démographique, le logement est une priorité, d'autant plus que l'insuffisance de l'offre de logements favorise la permanence d'un habitat spontané à la périphérie des villes. L'importance de l'habitat diffus (cases, habitat en dur, habitat fait de matériaux de récupération) construit le plus souvent sans autorisation sur des terrains domaniaux ou de

propriété mal définie pose de réels problèmes juridiques, sociaux et environnementaux. De plus, cet habitat diffus présente très souvent un état de précarité rendant nécessaire une politique de Résorption de l'habitat insalubre (RHI).

La question quantitative pour loger le plus grand nombre renvoie à une question qualitative de l'habitat.

- Réunion ;

INSEE, 1999 : 238 196 logements, dont 215 044 résidences principales.

Environ : 75 % de logements en dur, 24 % d'habitat traditionnel, 2 % d'habitat de fortune.

Plus du tiers des logements a moins de dix ans, 75 % du parc est constitué de maisons individuelles : attachement traditionnel à l'accès à un logement individuel doté d'un espace ouvert sur l'extérieur « la varangue » et d'un espace jardin.

Faible densité des villes et rareté du foncier (concurrence avec les terrains agricoles).

Familles nombreuses et solidarités familiales étendues : plusieurs générations vivent sous le même toit.

Même si constat d'une évolution sociologique : forte demande de décohabitation, la revendication pour une « case à terre » spacieuse en accession reste prédominante.

- enjeu : aménagement du territoire

Pour neuf Réunionnais sur dix « *il est difficile de se loger* » et « *la situation va en s'empirant* ».

Il faudrait 4500 hectares alors que seulement 1400 hectares sont disponibles pour l'ensemble de l'île.

En 2000 : persistance de poches d'habitat précaire et insalubre, et insuffisance des équipements de certaines communes en matière d'eau potable et d'assainissement.

En matière d'accession, absence d'un produit d'accession sociale pour des ménages modestes.

- Guadeloupe ;

La situation du parc de logement :

INSEE, 2002 : 180 000 logements sont recensés ; 81 % de résidences principales, 13 % de logements vacants et 5 % de résidences secondaires.

Parc immobilier relativement vieux : 19 % seulement date de moins de dix ans.

Selon la DDE le 5 mai 2003 : 163 000 résidences principales sur dix bassins d'habitat ; environ 30 000 logements précaires ou insalubres (dont 50 % en centres urbains, le reste en diffus) et 20 000 logements nécessitant des travaux d'amélioration.

Une politique active du logement :

Six sociétés immobilières construisent et gèrent un parc locatif composé de 26 000 logements locatifs et 10 000 logements en accession et très sociaux. Il existe un accord signé avec le département et l'Etat qui doit favoriser l'accès au logement des personnes les plus démunies.

La politique de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) est une priorité.

Circulaire du 2 mai 2000 du ministère de l'Outre-mer : nécessité d'intégrer les RHI dans un projet global de requalification urbaine prenant en compte les aspects économiques et sociaux et associant les habitants au processus.

20 000 logements seraient concernés en Guadeloupe.

Opérations de RHI de grande envergure mais aussi plus ponctuelles, afin d'éviter la dégradation des quartiers anciens.

➤ la Guadeloupe souffre :

- d'une insuffisance notoire de son parc locatif, ce qui freine le logement des personnes à faibles ressources (besoins pourtant très importants du fait du taux élevé de chômage de la population : 30 % bénéficient des minima sociaux) et le désir de décohabitation des jeunes adultes ;
- d'une absence de diversité dans les formules d'accession sociale ; les formules de défiscalisation existantes sont plutôt utilisées pour la construction de logements de standing ou intermédiaires ;
- vieillissement de la population et desserrement des solidarités familiales : émergence de besoins d'hébergements pour personnes âgées, dépendantes ou non ;
- question récurrente des risques naturels et sismiques.

• Martinique ;

Caractéristiques sensiblement identiques à celles de la Guadeloupe quant au parc de logements.

INSEE, 1999 : 130 844 résidences principales dont 63 % sont des maisons individuelles, environ 14,3 % de logements vacants et 5,78 % de résidences secondaires.

Modernisation du parc de logements :

- raccordement à l'eau courante (98 %) ;

- raccordement à l'électricité (97,3 %) ;
- raccordement au tout à l'égout (37 %) ;
- nombre moyen de pièces par logement : 3,8 ;
- nombre moyen de personne par logement : 2,9.

Mais production de logement encore insuffisante :

Quatre sociétés immobilières construisent et gèrent 23 875 logements sociaux, et la demande reste très forte.

➤ deux problèmes spécifiques à souligner :

- vieillissement de la population
- question des risques naturels et sismiques.

- Guyane ;

Parc total de logement en Guyane : 46 170 ;

Fin 2002, parc social : 9 000 logements locatifs et 2 100 en accession.

Demande estimée : 3 800 logements en dépit d'une progression de la construction depuis 2002.

Ce parc présente un niveau de confort nettement inférieur à celui des autres DOM :

- 14,3 % des logements n'ont pas l'eau courante ;
- 10 % sont privés d'électricité ;
- 20 % ne sont pas pourvus des éléments de confort essentiels (baignoire/douche, WC intérieurs) ;
- 13 % du parc sont considérés comme insalubres.

A noter : habitat majoritairement individuel, ce qui correspond à une aspiration profonde de la population, cependant, augmentation sensible du collectif qui passe de 17,8 % à 29,3 % entre 1990 et 1999.

Parc locatif privé : rôle très important pour l'accueil des populations à revenus modestes et en difficultés. Mais il présente souvent des conditions de vétusté alarmantes et un manque de confort. Il fait l'objet d'intervention de l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) et d'opérations de RHI insuffisantes pour endiguer le développement des bidonvilles et des habitats de fortune. A Cayenne : 3 000 logements insalubres recensés.

Probablement la région qui accuse le retard le plus important en matière d'habitat, le manque de logements reste très élevé pour les ménages aux revenus modestes.

➤ La production de logements reste contrainte par la faible disponibilité du foncier constructible. Il faudrait la mise à disposition de terrains constructibles équipés et aménagés. De ce point de vue, l'Etablissement public

d'aménagement de la Guyane devrait pouvoir jouer un rôle actif dans la production de terrains aménagés.

- Polynésie-Française ;

- le logement est une compétence territoriale ;

La démographie a triplé ces quarante dernières années. L'agglomération de Papeete concentre 48,5 % de la population : l'habitat spontané s'est surtout développé à Faa'a. Cette commune comporte ainsi nombre d'habitations précaires ;

- forte demande de décohabitation ;

L'habitat doit pouvoir répondre aux normes modernes de confort, et résister aux cyclones.

- les populations préfèrent l'habitat individuel, cependant on constate dans le logement locatif social une adaptation à l'habitat groupé et même au petit collectif ;

Pour mener à bien sa politique du logement, le gouvernement du territoire s'est doté de deux instruments : l'Office polynésien de l'habitat (OPH) et le fonds d'équipement des îles. Un programme important de logements individuels anticycloniques, bon marché, et de surcroît subventionnés en fonction des ressources des bénéficiaires a rencontré un grand succès.

Il faut de plus noter que le mode d'habitat est très différent selon la zone géographique.

Nombreuses opérations de RHI, certaine dégradation de l'habitat ancien.

- Wallis-et-Futuna ;

Convention de développement 1995-2000 : programme d'habitat social qui vise à :

- construire annuellement une maison par village (21 villages à Wallis et 14 à Futuna) ;
- apporter aux familles sans ressources le minimum de confort et d'hygiène ;
- intégrer le falé traditionnel (matériaux locaux, véranda, orientation aux alizés) dans le paysage.

➤ réalisation de 67 habitats et 15 aménagements à Wallis, et de 54 habitats et 35 aménagements à Futuna.

Deuxième programme en 2000-2004.

Dispersion de l'habitat, intégré au milieu d'une végétation tropicale : les mal logés sont moins visibles à Wallis-et-Futuna, cependant il en reste certainement.

- Mayotte ;

Trois types d'habitat coexistent :

- l'habitat traditionnel : cases en banga (torchis) et cases végétales occupées le plus souvent par des personnes en situation irrégulière ;
- l'habitat en dur : les cases SIM (construites par la Société immobilière de Mayotte), les cases construites sans aides de l'Etat et les logements locatifs aidés. Cet habitat assure sécurité et confort ;
- l'habitat insalubre, habitat précaire fait de matériaux de récupération.

INSEE, 2002 : 36 000 résidences principales.

Evolution dans les constructions :

- utilisation de matériaux plus résistants : 65 % des résidences sont en dur ou semi-dur, 77 % ont un toit en tôle ;
- 69 % des ménages ont une prise d'eau dans la maison ;
- 76 % ont un branchement électrique.

Politique de l'habitat conduite depuis 25 ans à Mayotte est fondée sur l'accession à la propriété des populations à faibles ressources, avec les cases SIM, cependant, la demande reste très supérieure à l'offre, les aspirations de confort ont augmenté, et les ménages rencontrent des difficultés pour réunir l'apport personnel nécessaire à l'accession à la propriété...

Parc locatif : 25 % du parc total.

➤ La pénurie de logements demeure importante à Mayotte, notamment pour les personnes les plus démunies. Les bidonvilles et l'habitat spontané, sans aucun élément de confort ni d'hygiène la plus élémentaire, se développent notamment dans l'agglomération de Mamoudzou-Koungou. 4/5 000 personnes y résident.

Environ 50 sites nécessitant une opération de RHI ont été recensés.

Les principales difficultés concernent :

- ♦ La production de foncier viabilisé : terrains en occupation coutumière, terrains pentus de plus en plus fréquents, risques naturels, coûts de viabilisation croissants, absence de station d'épuration dans la plupart des villages ;
  - ♦ La faiblesse du barème de l'allocation logement à Mayotte (mise en place en 2005) qui est bien inférieure au barème DOM, et qui n'est pas complétée par l'allocation logement social (ALS) pour les personnes seules, ce qui rend difficile le développement des produits classiques en Outre-mer, aussi bien en accession sociale, en locatif social et en amélioration de l'habitat.
- Saint-Pierre-et-Miquelon ;

Le logement ici ne soulève pas les mêmes problématiques que dans les autres régions d'Outre-mer : il n'existe pas de bidonvilles, l'insalubrité et le manque de confort sont rares, au contraire les résidences sont spacieuses, la maison individuelle, sans surpeuplement, prédomine : question de climat (températures négatives neuf mois sur douze).

1999 : 2 415 résidences principales, 428 résidences secondaires, quinze logements occasionnels, 74 logements vacants.

149 logements à loyer modéré disponibles, la demande est toujours supérieure à l'offre.

La mixité sociale est générale et le parc est de bonne qualité.

➤ Pas de crise du logement, cependant les prix sont élevés et nombres de ménages rencontrent des difficultés.

- Nouvelle-Calédonie ;

52 % de propriétaires, 40 % de locataires, 8 % de personnes logées gratuitement.

La maison individuelle prédomine.

64 % du parc est construit en parpaing/ciment, à l'exception de la province des Iles (pour 58 %) et de celle du Nord (pour 53 %) qui utilisent des matériaux traditionnels, bois et torchis. 85 % des habitations ont un toit de tôle.

Développement de nombreux squats autour du grand Nouméa ces dernières années - environ 8 000 personnes - importants problèmes d'hygiène liés à l'insalubrité et au surpeuplement.

Accès à la propriété : demande générale et constante.

Un grand nombre de demandes de logements (6/8 000) sont insatisfaites chaque année. Problème croissant également du logement étudiant.

A cette demande structurelle, il faut ajouter une demande ponctuelle : relogement des sinistrés du cyclone Erika de 2003 (1 000 logements) et ceux menacés par le risque sanitaire de la trémolite (matériau local utilisé en badigeon sur les habitations, risque sanitaire proche de celui de l'amiante) : 600 logements.

Logements sociaux : 17 % du parc total, dont 45 % construits après 1996.

En matière de logement social, la situation est tendue, particulièrement à Nouméa (migration pour l'emploi), où la demande de foncier a fait s'envoler les prix et freine l'organisation de l'agglomération.

Les communes ne disposent que de ressources très limitées, et estiment que le logement social relève du financement de l'Etat, elles refusent donc tout effort supplémentaire de leur fiscalité. Elles estiment qu'elles devraient pouvoir disposer des mêmes outils que les DOM (la Ligne budgétaire unique) pour financer la viabilisation des terrains.

Il faut signaler une particularité dans la province Nord : l'habitat est dispersé et édifié sur des terres tribales. En dehors des terres coutumières, les communes repèrent le foncier disponible et préparent les voiries et la viabilisation nécessaires à l'habitat social et très social.

- quelques remarques d'ordre général :

- un frein à la construction : la pénurie du foncier aménagé.

Les causes de pénuries sont multiples et variées : l'exiguïté des territoires (Mayotte, Polynésie Française), la concurrence avec les terres agricoles (La Réunion), la préférence culturelle pour un habitat individuel dispersé, le statut juridique de la terre (Polynésie Française, Nouvelle-Calédonie, Wallis-et-Futuna) ou sa domanialité (propriété de l'Etat) en Guyane, l'indivision...

- autre difficulté récurrente : les problèmes liés à la garantie des prêts.

Comme en métropole, les prêts locatifs sociaux et très sociaux accordés par la Caisse des dépôts et des consignations aux opérateurs, doivent faire l'objet d'une garantie apportée par les collectivités locales.

Compte tenu des difficultés qu'elles connaissent dans leurs budgets et leurs financements, nombre de celles-ci ne peuvent pas, parce qu'elles ont atteint le plafond autorisé par le code des collectivités locales, ou ne veulent pas, pour ne pas détériorer leur cotation auprès des organismes bancaires, accorder ces garanties de prêts.

Il faut également tenir compte du rapport des populations ultramarines à la terre, en particulier dans les civilisations océaniques où l'enracinement au lieu de vie ancestral est puissant. L'habitat groupé suppose alors un véritable changement d'attitude.



LISTE DES RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Nicole Prud'homme

*Accès au logement, droits et réalités*

Avis et rapport du Conseil économique et social

Les éditions des Journaux officiels - janvier 2004

Marie-Claude Tjibaou

*Le logement dans l'Outre-mer français*

Avis et rapport du Conseil économique et social

Les éditions des Journaux officiels - juin 2004

Frédérique Rastoll

*Copropriétés en difficulté*

Avis et rapport du Conseil économique et social

Les éditions des Journaux officiels - août 2002

Jean Bastide, Danièle Bourdeaux, Hubert Brin, Christian Larose

*Avant-projet de loi de programmation relative à la cohésion sociale ;*

Avis du Conseil économique et social

Les éditions des Journaux officiels - août 2004

DREES

*Etudes et résultats n° 380*

Mars 2005

Jean-Claude Driant, Ferrial Drosso, Cécile Vignale

*Les Français et le logement : bouleversements de la démographie et de la famille. Quels choix résidentiels pour demain ?*

Institut d'urbanisme, Paris, 2005

Michel Gevrey

*Les défis de l'immigration future*

Avis et rapport du Conseil économique et social

Les éditions des Journaux officiels - octobre 2003

INSEE

*Résultats sociétés n° 16, juillet 2005, Projections démographiques (horizon 2030-2050)*

Christian Queffelec  
*La conception de l'habitat*  
Rapport Conseil général des ponts et chaussées  
Septembre 2003

Jean-Paul Fitoussi, Eloi Laurent et Joël Maurice  
*Ségrégation urbaine et intégration sociale*  
Rapport du Conseil d'analyse économique  
La Documentation Française, 2004

Jean-Pierre Boisson  
*La maîtrise foncière : clé du développement rural*  
Avis et rapport du Conseil économique et social  
Avril 2005

Hugues de Jouvenel  
*Dans la revue « constructif »*  
Janvier 2002

Eric Maurin  
*Le ghetto français, Enquête sur le séparatisme social*  
Editions du Seuil et La République des idées, 2004

Martine Berger  
*Les périurbains de Paris de la ville dense à la métropole éclatée*  
Paris CNRS Editions, 2004

Olivier Morlet  
*Marché du logement et ségrégation spatiale en région parisienne*  
Etudes foncières n° 85 (mai-juin 2000)

Jean-Marie Delarue  
*Banlieues en difficultés : la relégation*  
Edition Syros, Paris 1991

Jean-Pierre Gualazzi  
*Le Bruit dans la ville*  
Avis et rapport du Conseil économique et social  
Les éditions des Journaux officiels - avril 1995

DREES  
*Etudes et résultats n° 306, avril 2004 et n° 389, mars 2005*

François Bellanger  
*Habitat(s) Question et hypothèses sur l'évolution de l'habitat*  
Editions de l'Aube, 2000

Didier Peyrat  
*Habiter, cohabiter, la sécurité dans le logement social*  
Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'Etat au logement  
Secrétariat d'Etat au logement, février 2002

IAURIF-INSEE Ile-de-France  
*Tome 1 - Territoire et population*  
Atlas des Franciliens

IAURIF-INSEE 2000 et 2001  
*Tome 2 - Logement*  
Atlas des Franciliens

Daniel Pinson, Sandra Thomann  
*La maison en ses territoires*  
L'Harmattan, 2001

Marion Segaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant  
*Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*  
Armand Colin, 2002

Revue Esprit 2003  
*La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*  
Mars-avril 2004

Marion Segaud, Catherine Bonvalet et Jacques Brun  
*Logement et habitat, l'état des savoirs*  
La Découverte et Syros, 1998

ANAH  
*Atlas de l'habitat privé*  
Juin 2004

Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne  
Dossier n° 18, septembre 2005

CAPEB  
Chiffres clés 2003

Robert Copé (Adjoint du directeur de la recherche et du développement du CSTB)

*Spécial centenaire*

Le Moniteur, octobre 2003

Alain Maugard

*Les Pyramides d'or 2005*

FPC

Jean-Louis Dumont

*La Question foncière*

Avis et rapport du Conseil économique et social

Les éditions des Journaux officiels - janvier 1996

Philippe Pelletier

*Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme*

Rapport remis au Garde des Sceaux en janvier 2005

Alain Jacquot, Blandine Jezequel et Christelle Minodier

*Les charges dans le budget des locataires*

INSEE Première n° 990, novembre 2004

Dominique Braye et Thierry Repentin

*Foncier, logement : sortir de la crise*

Les rapports du Sénat - n° 442 - 29 juin 2005

Marcel-Pierre Cléach

*Logement : pour un retour à l'équilibre*

Les rapports du Sénat - n° 22 - 15 octobre 2003

Les offices de l'habitat

*Des volontés de secteur public pour l'habitat*

Fédération nationale des offices d'HLM - mai 2005

Les offices de l'habitat

*Les offices dans un contexte de crise du logement et de mutations*

Fédération nationale des offices d'HLM - avril 2005

François de Singly et Sylvie Mesure

*Comprendre le lien familial*

PUF, Revue philosophique et de sciences sociales, n° 2, 2001

Regards sur l'actualité  
*La ville en question*  
La Documentation française, n° spécial avril 2000

Anne Cancillieri  
*Habitat du futur*  
La Documentation Française 1992

Francine Benguigui (PUCA)  
*Démembrer et fractionner la propriété*  
La Documentation Française 2004

Informations sociales n° 114  
*Les mesures du bien-être*  
CNAF, février 2004

Informations sociales n° 115  
*Familles nombreuses et grandes familles*  
CNAF, avril 2004

Informations sociales n° 123  
*Logement, habitat, cadre de vie*  
CNAF, mai 2005

Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment  
*Innovations techniques 2005 - Tendances et produits*  
Juin 2005

Enerpresse n° 8944  
*Economies d'énergie : faisons vite, ça coûte*  
Novembre 2005

Habitat et société  
Dossier : *Des actions communes - HLM-police pour la sécurité*  
Union nationale HLM, mars 2001

Géomètre n° 2014  
*Les établissements publics fonciers : la priorité au logement*  
Avril 2005

Architecture à vivre n° 22  
*Couleur et lumière - cuisine d'architectures/cheminées*  
Février 2005

Constructif n° 1  
FFB, janvier 2002

Constructif n° 6  
FFB, novembre 2003

Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM  
Union nationale des syndicats français d'architectes  
*La qualité dans le logement neuf : diagnostic et propositions*  
Octobre 2005

A-RE-COOP (Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM)  
*Habitat et développement durable*  
Septembre 2002

A-RE-COOP (Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM)  
*Mobiliser le foncier au profit de l'habitat social*  
Septembre 2004

La Documentation Française  
*Villes et vieillir*  
2004

Marcel-Pierre Cléach  
*Logement : pour un retour à l'équilibre*  
Les rapports du Sénat n° 22 – 2003-2004

Dominique Braye (président) Thierry Repentin (rapporteur)  
*Foncier, logement : sortir de la crise*  
Les rapports du Sénat n° 442 – 2004-2005

## TABLE DES SIGLES

ADEME	: agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie
ANAH	: agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
ANEA	: agence de Naples pour l'énergie et l'environnement
ANR	: agence nationale de la recherche
ANRU	: agence nationale pour la rénovation urbaine
AQC	: agence qualité construction
CAPEB	: confédération des artisans et des petites entreprises du bâtiment
CCAG	: cahier des clauses administratives générales
CCAP	: cahier des charges administratives particulières
CCTP	: cahier des charges techniques particulières
CEA	: commissariat à l'énergie atomique
CEBTP	: centre expérimental de recherches et d'études du bâtiment et des travaux publics
CERIB	: centre d'études et de recherches de l'industrie du béton
CNAB	: conseil national des administrateurs de bien
CNOSF	: comité national olympique et sportif français
COV	: composé organique volatil
CSTB	: centre scientifique et technique du bâtiment
CTBA	: centre technique du bois et de l'ameublement
CTI	: centre technique industriel
CTTB	: centre technique des tuiles et briques
DDASS	: direction départementales des affaires sanitaires et sociales
DREES	: direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
DTU	: document technique unifié
EPCI	: établissement public de coopération intercommunale
FFB	: fédération française du bâtiment
FNPC	: fédération nationale des promoteurs constructeurs
FSL	: fonds de solidarité logement
GPV	: grand projet de ville
HQE	: haute qualité environnementale
IAURIF	: institut d'aménagement de la région Ile-de-France
ICC	: indice du coût de la construction
INES	: institut national de l'énergie solaire
IRSN	: institut de radioprotection et de sûreté nucléaire
LMD	: licence, maîtrise et doctorat
MASTHERS	: marketing introduction for thermal solar plants
MOUS	: maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale
OMS	: organisation mondiale de la santé
OPATB	: opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments

PCRD	: programme cadre de recherche et développement technologique
PLH	: programme local de l'habitat
PNSE	: plan national santé environnement
PTZ	: prêt à taux zéro
PUCA	: plan urbanisme construction architecture
RHI	: résorption de l'habitat insalubre
RPS	: rassemblement par le sport
SCOT	: schéma de cohérence territoriale
SHON	: surface de plancher hors œuvre nette
SIPHEM	: syndicat interterritorial du pays du Haut-Entre-Deux-Mers
SRU	: solidarité et au renouvellement urbain
UNPI	: union nationale de la propriété immobilière
USH	: union sociale pour l'habitat
VMC	: ventilation mécanique contrôlée
ZEP	: zone d'éducation prioritaire
ZUS	: zone urbains sensible

## LISTE DES ILLUSTRATIONS

Tableau 1 :	Evolution du parc de logements .....	11
Tableau 2 :	Caractéristiques du parc de logements dans quelques pays.....	16
Tableau 3 :	Population au 1er janvier 2004 et évolution depuis 1999 .....	18
Tableau 4 :	Répartition de la population et évolutions entre 1990 et 1999.....	19
Tableau 5 :	La proportion des personnes de 75 ans ou plus augmente.....	20
Tableau 6 :	Evolution des temps moyens d'une journée moyenne entre 1986 et 1999 .....	29
Tableau 7 :	Les vecteurs d'amélioration .....	35
Tableau 8 :	Les éléments déterminants dans le choix de la région d'habitation.....	37
Tableau 9 :	La stratégie présidant au choix d'un logement .....	42
Tableau 10 :	Le niveau d'acceptation de nouveaux logements sociaux.....	44
Tableau 11 :	Voisinage et réussite scolaire .....	47
Tableau 12 :	Les critères de satisfaction .....	51
Tableau 13 :	Répartition des ménages par statut d'occupation selon l'appréciation de leurs conditions de logement (en pourcentage) .....	51
Tableau 14 :	Les évolutions souhaitées .....	54
Tableau 15 :	Les souhaits en matière d'habitat.....	55
Tableau 16 :	La perception du risque dans le logement .....	60
Tableau 17 :	Les cibles HQE.....	82
Tableau 18 :	Montant moyen mensuel en euros des charges selon le secteur de location et le type d'habitat .....	126
Graphique 1 :	Répartition des résidences principales selon le type d'immeuble .....	12
Graphique 2 :	Répartition (en %) des résidences principales selon le statut d'occupation .....	13
Graphique 3 :	Répartition (en %) des locataires d'un local loué vide selon le statut du logement .....	14
Graphique 4 :	Répartition des logements selon leur type et leur surface moyenne en 2002 .....	15
Graphique 5 :	Statuts d'occupation des ménages emménagés récemment dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2002 .....	22
Graphique 6 :	Part du logement dans la consommation des ménages.....	123
Graphique 7 :	Taux d'effort net (en %) des ménages accédants et locataires d'un local loué vide .....	124
Graphique 8 :	Taux d'effort net des ménages selon le secteur d'occupation (en pourcentage).....	125
Encadré 1 :	Hypothèses prospectives de la FFB .....	96

La pénurie de logements contraint certaines familles à vivre dans des logements exigus, parfois même insalubres, ou mal situés alors qu'elles souhaiteraient pour la plupart accéder à la propriété. L'ambitieux programme de rénovation urbaine engagé par le gouvernement offre une occasion unique de lier les besoins quantitatifs aux attentes qualitatives exprimées par les Français.

La raréfaction des énergies fossiles, le réchauffement de la planète et le respect des engagements souscrits à Kyoto exigent d'inscrire le logement dans une politique de développement durable.