

Rapport de la mission sur la qualité du logement

Référentiel du logement de qualité

Laurent Girometti – François Leclercq

Septembre 2021

Sommaire

Introduction	4
I Brève histoire du logement	7
Lois et textes réglementaires	12
II Comparaisons européenne	17
Allemagne	17
Belgique	17
Espagne	18
Italie	18
Pays-Bas	19
Suisse	19
III Constat et préoccupations actuelles	21
Synthèse des entretiens	21
Pour les aménageurs, une recherche d'équilibre	21
Pour les architectes, l'affirmation du contexte local	23
Pour les bailleurs, un besoin de modularité et quelques retours d'expérience	25
Pour les économistes, la rentabilité en cause	27
Pour les promoteurs, la possibilité de la négociation équitable	28
Préoccupations et propositions transversales : les vertus de l'expérimentation, l'importance de la fiscalité et le rôle de la norme	29
Rapport d'étape de la commission pour la relance durable de la construction de logements (Rebsamen), juillet 2021	30
Études et enquêtes d'opinion : évolution des conditions de vie et ressenti des habitants	32
Les nouvelles conditions du logement	33
IV Expériences locales	37
Action publique et chartes de qualité	37
Présentation et enjeux	37
Analyse des différents critères de qualité d'usage présents dans certaines chartes promoteurs	38
Surfaces et composition du logement	38
Les chambres	38
Le séjour	38
La cuisine	39
Surface globale	40
Hauteur sous plafond	40
Rangement	40
Orientations	41
Espaces extérieurs	42

Distribution, granulométrie, épaisseur du bâtiment	42
V Recommandations	44
Critères	44
Enjeux	44
Objectifs	44
Surfaces et volumes	45
Luminosité et rapport à l'extérieur	48
Mutabilité	49
Tableau récapitulatif de différents critères de qualité selon les échelles et le degré de mise en oeuvre	51
VI Mise en œuvre	52
Leviers	52
Proposition pour la mise en place d'un réseau de la qualité du logement	54
Incidences économiques et leviers relatifs aux montages financiers	54
Quelles incidences économiques de la qualité d'usage ?	55
Agir sur les montages financiers	57
Recommandation :	58
Synthèse	59
Annexes	61
Tableau d'analyse des leviers d'action pour améliorer la qualité d'usage des logements	62
Contributions :	67
M.-H. Badia : « Toutes les surfaces ne se valent pas »	67
Franck Boutté Consultants : « Les sept droits des environnements habités de demain »	70
Catherine Clarisse : « Cuisine, alimentation, santé »	74
Gilbert Emont : « Qualité, attractivité, marché : quel mécanisme de formation du prix du logement ? »	77
David Mangin : « Pour des rues mieux habitées »	79
IDHEAL : « Nos logements, des lieux à ménager »	81
Dessins : Schémas + Plans	85
Remerciements	87

Introduction

En quelques décennies la qualité des logements s'est fortement améliorée selon des critères techniques. D'abord pour des raisons énergétiques puis environnementales plus encore aujourd'hui au regard de l'urgence climatique.

Cela a mené à construire autrement de manière plus raisonnée, parfois plus inventive et exploratoire, à la recherche de nouveaux matériaux, de nouvelles filières et de nouvelles méthodes répondant à cette demande imposée par des normes précises.

Durant cette même période, une pression supplémentaire a marqué la production de logement en France : la métropolisation s'est accélérée pour des raisons de concentration d'emploi, de désindustrialisation continue, délaissant de nombreux territoires et organisant de fait une migration accélérée vers les grands pôles urbains.

Cela accompagné d'une démographie encore positive, a augmenté cette pression qui a eu comme conséquence une recherche permanente d'optimisation des constructions pour offrir, *a priori* à tous, la possibilité de se loger à proximité des zones d'emploi. Dans ce contexte de contrainte, la recherche de performance économique a abouti inexorablement à une réduction de certaines qualités fondamentales des logements. Ainsi principalement les surfaces et les systèmes de distribution des immeubles en ont souffert.

Si la plupart des logements ont continué de porter des qualités de confort essentielles, beaucoup ont atteint des minima guère imaginables il y a peu, faisant disparaître fréquemment la cuisine comme pièce, parfois l'entrée et souvent les rangements.

De la même manière, les appartements traversants sont devenus rares pour réduire les circulations verticales en allant au bout des logiques de distribution en couloir autorisées par les normes de sécurité incendie et desservant donc majoritairement des logements mono-orientés, climatiquement fragiles.

Ces défauts peuvent paraître presque admissibles dans les centres villes denses et actifs ou l'offre de services, de commerces et autres aménités permanentes propose une prolongation naturelle à la pratique quotidienne de chaque logement. Mais la faiblesse de l'offre du rez-des-villes dans la plupart des nouveaux quartiers est très éloignée de cette idéalité de vie urbaine généreuse sachant compenser certaines faiblesses d'habitation réduite. Certes quelques immeubles ont proposé récemment des lieux en partage pour pallier ces manques mais cela correspond à des usages très limités et finalement peu utilisés.

Les récents épisodes de confinement ont donné une très grande importance au logement et ont révélé certaines difficultés : le manque d'espace, de prolongations

extérieures, de fonctionnalité domestique quotidienne et d'intimité individuelle. Ainsi pendant ce confinement des citadins ont émis le souhait de changer d'horizon, un rêve de quitter la ville pour aller vivre dans une maison avec jardin. Cette tendance n'est pas à considérer comme l'humeur d'un moment particulier et existait déjà précédemment, la concurrence des territoires n'est plus forcément à l'avantage des métropoles sur le plan résidentiel. Les territoires supposés oubliés, réveillés par les crises sociales récentes peuvent attirer à nouveau les citadins libres d'organiser leur travail selon les nouvelles données mises à jour pendant la pandémie. Mais surtout le rêve pavillonnaire peut revenir en force comme cela se passe dans la plupart des pays occidentaux actuellement et refabriquer cet éparpillement dans les métropoles du lointain, aux confins de l'île de France ou d'ailleurs. Ce retour possible à l'étalement urbain, même s'il est contrôlé par des mesures coercitives, n'est plus acceptable aujourd'hui.

Bien sûr le logement n'est pas le seul responsable de ces départs possibles, les prix, la nature, la pollution, les îlots de chaleur, la promiscuité, sont des sujets de difficulté, qui mobilisent, avec raison, les villes aujourd'hui.

Mais la plupart des avancées urbaines proposées ici ou là sous la forme de réinventions potentielles n'ont abordé que très peu la question du logement en tant qu'élément de base représentant pourtant plus de 70% de la construction des villes.

Le logement est pourtant la brique essentielle de l'édifice urbain, elle ne peut donc être fragile.

Les chiffres actuels de la construction témoignent d'un certain ralentissement de la production du logement, renforcé récemment par un malthusianisme municipal réticent à une densification rarement souhaitée par les habitants déjà en place. Dans ce contexte, les maires de plus en plus rétifs à la construction doivent devenir des acteurs à part entière de l'élaboration des programmes immobiliers dès le démarrage des opérations. Les chartes de qualité proposées par certaines municipalités ou intercommunalités démontrent cette possibilité par des cahiers de prescriptions garants d'une négociation productive avec les promoteurs. Le retour d'expérience démontre que contrairement à ce qui avait été pressenti, de tels outils ne constituent pas toujours un frein au secteur de la construction. Les exigences claires imposées à tous dans un cadre défini permettent au contraire, dans bien des cas, d'accélérer l'ensemble des procédures et de fluidifier les opérations : tout est question de bonne utilisation des outils, une charte peut être un bon moyen d'accompagner une politique volontariste de production des logements.

La spécificité française, démographique et économique, nous met face à un défi plus complexe que la plupart des pays européens. En nous comparant à eux, nous voyons l'écart se creuser et plusieurs hypothèses peuvent chaque fois être émises sur ce qui nous différencie : des conditions de marché différentes et une tension souvent

moindre à l'étranger, la plus ou moins forte présence d'acteurs institutionnels, un marché du neuf orienté à l'étranger vers des ménages à revenus plus élevés, une fiscalité plus lourde en France mais l'absence hors de France de dispositif fiscal incitant à l'investissement des personnes physiques dans le logement locatif, des écarts de coûts de construction.... Toutefois un fait est là : une attention plus forte est le plus souvent portée, chez nos voisins, sur ce qui fait la qualité d'usage et est resté, en France, dans une sorte d'angle mort.

Le sujet d'amélioration des logements est certes un chantier complexe mais absolument nécessaire au regard des grands défis environnementaux, économiques et sociaux actuels. Ils doivent mobiliser l'ensemble des acteurs de la construction privés et publics en s'appuyant en particulier sur les possibilités qu'offrent les différentes échelles territoriales, du maire attentif à la demande de ses concitoyens, aux orientations soutenues par les acteurs institutionnels et à l'État régulateur.

I Brève histoire du logement

Avec le développement de la société industrielle et, corrélativement, l'accentuation de plus en plus forte de l'exode rural, la densification des villes a créé de dramatiques conditions d'habitat pour les classes populaires et moyennes et, plus encore, de dangereuses situations d'insalubrité, la tuberculose étant alors un des fléaux les plus difficiles à combattre. La question d'un logement urbain décent devient celle d'un logement pour le "grand nombre", et les lois ont d'abord regardé les conditions d'hygiène.

Dans cette perspective, si on peut dire que le logement collectif bourgeois et petit-bourgeois a été une invention du XIX^{ème} siècle, le Paris haussmannien étant sans nul doute son terrain privilégié d'« expérimentation », le logement collectif populaire est une invention de la première moitié du XX^{ème} siècle. Et cela, non seulement en France mais dans les pays européens, notamment en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas avec la création de garden-cities, et en Allemagne avec la réalisation de Siedlungen, notamment à Berlin et Francfort à partir du début des années 1920.

En France, la plupart des premières expériences sont développées par des fondations privées philanthropiques, dont la Fondation Rothschild qui, en 1909, réalise rue de Prague à Paris un ensemble exceptionnel de logements pour une population ouvrière modeste, doté de services collectifs comme bains-douches, lavoir et séchoir, cuisine ménagère, garderie pour enfants et dispensaire. Les premières expériences sont rapidement relayées par les Offices publics d'habitations à bon marché dont la création est encouragée par la Loi Siegfried du 30 novembre 1894, ce qui mène à la définition d'exigences et à l'établissement de règles.

Premières mesures en faveur de la dimension des logements

Les lois relatives à la construction de logements sociaux vont se succéder lorsque ceux-ci feront l'objet de crédits ou de subventions de la part des pouvoirs publics.

Le premier texte législatif qui précise la dimension des logements est la loi du 5 décembre 1922, qui précise en son article 2 que les pièces habitables ne peuvent faire moins de 9 m² et que la superficie d'un logement de deux pièces doit être au minimum de 25 m², et celle d'un logement de trois pièces de 35 m².

Quelques années plus tard, en 1928, la loi du 13 juillet 1928, dite Loi Loucheur, précise de nouvelles conditions, nettement améliorées, pour bénéficier d'avantages financiers :

- la surface des pièces habitables ne doit jamais être inférieure à 9 m² (exigence qui deviendra générale) ;
- la superficie totale devra être d'au moins 46 m² pour un logement de deux pièces avec cuisine et w.-c., de 58 m² pour un logement de trois pièces, de 70 m² pour un logement de quatre pièces et ainsi de suite en augmentant de 12 m² par pièce supplémentaire ;

. il est encore dit que la surface des dégagements et w.-c. ne peut dépasser 15 % des surfaces mentionnées, ce qui signifie, par exemple, que la superficie des pièces elles-mêmes d'un logement de trois pièces est au minimum de 49,3 m².

On peut ici remarquer que les surfaces précédemment mentionnées se situent au-dessus de la moyenne européenne des habitations sociales ou modestes. Ainsi, le deuxième Congrès international d'architecture moderne (CIAM), qui se tient à Francfort en 1929, et qui réunit tous les architectes alors d'avant-garde, présente de nombreux exemples européens qui font apparaître, par exemple, que des appartements de trois pièces réalisés à Francfort ont une superficie minimale de 42 m², à Vienne ou Hambourg de 43 m², à Bruxelles et à Zurich de 46 m². Par rapport à de telles surfaces, il s'agit bien pour les architectes qui participent au congrès, de les considérer comme des minima à améliorer. Ce que confirme la revendication que pose quasiment au même moment Le Corbusier, en 1931, selon laquelle chaque habitant doit disposer de 14 m², soit 42 m² pour une famille avec un enfant et 56 m² pour une famille avec deux enfants – chiffres qui s'approchent de ceux de la Loi Loucheur, et qui resteront encore retenus, en 2021, par le Code de la construction et de l'habitation en son article R111-2 : "La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième."

Un progrès continu

La grande affaire de la première moitié du XX^{ème} siècle a donc bien été celle du logement :

- des minima de surface ont été définis en matière de réalisations sociales ;
- des conditions de confort ont été précisées : cuisine indépendante, w.c. individuel, douche et bientôt salle de bains, tous locaux ventilés naturellement ;
- les dispositifs des appartements ont été établis : distinction et proportions des pièces habitables, différenciation des pièces "de jour" et des pièces "de nuit" ; adoption de typologies généralement traversantes.

Après la Seconde Guerre mondiale, les conditions de construction de logements locatifs sociaux évolueront lentement, l'appellation "habitations à loyer modéré" se substituant à partir de 1950 à celle d'"habitations à bon marché". Les surfaces resteront d'abord sensiblement identiques à celles préconisées par la Loi Loucheur, c'est-à-dire aux environs de 46 m², 58 m² et 70 m², respectivement pour des logements de deux, trois et quatre pièces.

Il faut d'ores et déjà mentionner que l'accession à la propriété pour la classe moyenne est rapidement encouragée, qui vise aussi à une amélioration du confort de l'habitat. Ce sera l'objet des programmes de Logements économiques et familiaux (Logécos), aidés par l'État, pour lesquels l'arrêté du 11 mars 1954 stipule les surfaces habitables suivantes :

- entre 34 et 45 m² pour un logement de deux pièces ;
- entre 45 et 57 m² pour un logement de trois pièces ;
- entre 57 et 68 m² pour un logement de quatre pièces.

Les surfaces maximales ici indiquées sont encore une fois sensiblement identiques à celles préconisées par la Loi Loucheur, et elles deviennent, de fait, dans le courant des années 1950, comme des références générales pour les logements modestes, qu'ils soient locatifs ou en accession à la propriété.

Entre les années 1950 et les années 1960, l'amélioration des logements consiste en une nouvelle étape de l'augmentation significative des surfaces, mesure souvent réclamée par les architectes dès la fin des années 1950, par exemple par Bernard Zehrfuss et Jean Dubuisson. Cette augmentation s'approchera de 10 m² pour les trois pièces et au-delà, soit :

- 63 m² pour un logement de trois pièces ;
- 75 m² pour un logement de quatre pièces.

Cette augmentation n'est pas la conséquence de nouvelles obligations réglementaires ; elle correspond à ce qui est ressenti comme une nécessité de confort, les maîtres d'ouvrages, qu'ils réalisent des logements locatifs ou en accession à la propriété, inscrivant alors ces exigences dans leurs cahiers des charges.

Expériences...

La période des Trente glorieuses a vu une amélioration progressive des surfaces des logements, le niveau alors atteint devenant une référence qui se

maintiendra durablement, jusqu'aux années 2000. Dès lors, des lois ou des décrets ne fixeront plus de minima à respecter, quelles que soient les catégories de logement, locatifs ou en accession à la propriété, excepté le Code de la construction et de l'habitation qui, dans sa première formulation des normes minimales d'habitabilité telles que définies par l'arrêté du 1er mars 1978, est fort heureusement loin de la réalité de ce qui se construit en matière de logements familiaux : "La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés. La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés."

Cependant, à la construction du logement de masse correspond un mode d'urbanisation d'initiative étatique, qui fait rapidement l'objet de nombreuses critiques, les Zones à urbaniser en priorité (ZUP), plus communément appelés "grands-ensembles" : gigantisme, isolement par rapport aux centres urbains, mauvaises dessertes, déficits d'équipements publics et sociaux, etc. Certains associent à ces critiques celle des logements eux-mêmes qui seraient trop "typifiés", mais sachant qu'ils respectent cependant des caractéristiques qui avaient été définies dès les années 1920 et 1930 : ils sont la plupart du temps traversants et orientés est-ouest, ils distinguent "partie jour" et "partie nuit", ont une cuisine indépendante, etc., toutes qualités qui représentent des progrès effectifs, mais des logements qui, par contre, pèchent par leurs mauvaises performances thermiques ou acoustiques - problèmes qui deviendront des sujets cruciaux pour les années futures.

Au début des années 1970, au moment où commencent à se développer les "villes nouvelles", l'innovation devient un maître-mot, et pas seulement pour les architectes. En effet, les pouvoirs publics, et notamment le Plan Construction, ancêtre de l'actuel PUCA, encouragent l'expérimentation architecturale et constructive : Réalisations expérimentales (REX), Modèles-innovations, Programme architecture nouvelle (PAN), tous programmes qui s'intéressent aussi à ce qui est alors nommé le logement intermédiaire, intermédiaire entre individuel et collectif.

Mais un constat doit être fait : le temps des innovations donne lieu à des opérations qui ne sont que très rarement renouvelées, des expériences qui restent singulières et plutôt isolées – pensons à l'exemple remarquable du travail d'un architecte comme Jean Renaudie. Et sans doute seuls quelques modèles-innovations portés par des entreprises de construction ont-ils donné lieu à d'importantes réalisations répétitives. On peut se poser la question de savoir si les initiatives d'innovation, du fait qu'elles ont été généralement portées par la puissance publique sous forme d' « aide à la pierre », s'effacent du jour où la réforme Barre de la politique du logement, en 1977, privilégie absolument l'"aide à la personne" (APL : aide personnalisée au logement). On peut aussi se demander si les surfaces des logements ne deviennent pas principalement dépendantes des capacités financières des

locataires aussi bien que des acquéreurs, laissant alors au second plan la nécessité de règles éventuelles.

Un deuxième constat s'impose pour lequel les recherches d'innovations sont doublées et dépassées par des préoccupations spécifiquement urbaines. Les critiques adressées aux "grands-ensembles" et à l'urbanisme contemporain prennent alors une nouvelle voie, celle d'une réhabilitation des formes urbaines somme toute traditionnelles : retour à la rue, aux gabarits conventionnels, au dispositif de l'îlot plus ou moins ouvert, etc.

Dans cette optique, la recherche de modèles d'habitat passe au second plan. Néanmoins, les réponses à des contextes regardés autant que faire se peut à chaque fois de façon spécifique produisent une diversité de logements quant aux dispositifs de leurs plans, à leurs orientations, aux espaces auxquels ils s'adressent, etc., leurs surfaces restant sensiblement identiques à celles atteintes à la fin des années 1960 (63 m² pour un logement de trois pièces ; 75 m² pour un logement de quatre pièces).

Les préoccupations urbaines s'accompagnent bien sûr d'une multiplication de projets dits "urbains" dans les grandes agglomérations françaises, des projets qui sont comme les symptômes de l'émergence progressive de métropoles avec, comme corollaire, une augmentation sans retenue des prix du foncier. Dans cette situation, si l'initiative des projets d'aménagement est la plupart du temps publique, mais locale, avec les Zones d'aménagement concerté (ZAC), une part désormais prépondérante de la production se réalise de manière diffuse et sous initiative privée. Par ailleurs la réalisation des opérations de construction de logements mêle bailleurs sociaux et maîtres d'ouvrage privés, ces derniers devenant de plus en plus les opérateurs effectifs avec, notamment, la généralisation des VEFA (Vente en l'état de futur achèvement). Pour encadrer la réalisation de ces opérations, les collectivités locales et les aménageurs pourront proposer des "chartes de qualité" auxquelles devront souscrire les différents intervenants, gage d'une volonté qui excède les exigences seulement réglementaires.

En dernière instance, si les logements réalisés par les bailleurs sociaux conservent des surfaces habitables qui restent proches de ce qui était devenu comme une norme implicite, les logements en accession à la propriété répondent à des "lois du marché" essentiellement dépendantes des capacités financières des acquéreurs. C'est dans ce cas que l'on est à même de constater une diminution significative des surfaces des logements lorsqu'il n'est pas rare, par exemple, de trouver des logements de trois pièces ne dépassant pas 55 m². Inquiétude qui est précisément l'objet des propositions de cette mission.

Lois et textes réglementaires

Loi du 13 avril 1850

Loi sur les logements insalubres (1ère loi d'urbanisme)

Première notion d'habitabilité, définition d'une pièce (chauffée et assez grande pour un lit)

Loi du 15 février 1902

Loi relative à la protection de la santé publique.

Le logement doit respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD) : normes d'habitabilité et de salubrité générale

Règlement sanitaire départemental type 1905

L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface supérieure à 9m².
Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7m².
La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,30 mètres. (2,20m à Paris).

Loi du 5 décembre 1922

portant codification des lois sur les Habitations à Bons Marché et la Petite Propriété

Art. 2 – Les avantages concédés par la prescrite loi s'appliquent aux maisons destinées à l'habitation collective (...) :

2 pièces de 9m² minimum, d'une superficie de 25 à 35m² et de plus de 35 m².

3 pièces de 9m² minimum, d'une superficie de 35 à 45m² et de plus de 45 m².

Loi du 13 juillet 1928 (Loi Louis Loucheur)

établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de l'habitation.

ART. 3. Pour bénéficier des avantages de la loi, ces logements devront répondre aux conditions ci-après en ce qui concerne la superficie :

La surface des pièces habitables ne devra jamais être inférieure à 9 mètres carrés.

La superficie totale du logement entre murs et cloisons devra être d'au moins :
46 mètres carrés pour les logements de 2 pièces avec cuisine et w.-c.

58 mètres carrés pour les logements de 3 pièces avec cuisine et w.-c.

70 mètres carrés pour les logements de 4 pièces avec cuisine et w.-c.
Et ainsi de suite en augmentant de 12 mètres carrés par pièce supplémentaire.
La surface des couloirs et des w.-c. ne pourra dépasser 15 p. 100 des surfaces ci-dessus indiquées.

Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948

fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel

Art 2 :

Sont classées comme "pièces habitables" du local les pièces ayant :

Une superficie d'au moins 9 m² ;

Une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m ;

[...]

Les cuisines sont assimilées aux pièces habitables aux mêmes conditions de hauteur de plafond et d'ouverture sur l'extérieur, lorsqu'elles ont une superficie d'au moins 4 m², qu'elles sont munies d'un conduit de fumée, à défaut d'une installation de gaz ou d'électricité, et qu'elles comprennent les équipements habituels selon l'usage des lieux.

Art 3 :

Sont classées comme "pièces secondaires" du local les pièces qui ne satisfont pas à toutes les conditions fixées à l'article 2, mais qui ont toutefois :

Une superficie d'au moins 7 m² ;

Une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m

[...]

Art 7

Chaque pièce du local est affectée d'un second correctif tenant compte de l'éclairage, de l'ensoleillement et des vues de la pièce

Arrêté du 11 mars 1954

Caractéristiques des logements économiques et familiaux.

Article 1er – Les caractéristiques de surface des logements économiques et familiaux sont les suivantes :

F2 entre 34 et 45 m² (surface habitable)

F3 entre 45 et 57 m²

F4 entre 57 et 68 m²

F5 entre 68 et 82 m²

F6 entre 82 et 96 m²

F7 entre 96 et 110 m².

Arrêté du 10 février 1972

relatif à l'attribution aux bâtiments d'habitation d'un « Label Confort acoustique »

Prémices de Qualitel

Code de la construction et de l'habitation, annexes aux décrets n° 78-221 et n° 78-622 du 31 mai 1978 portant codification des textes concernant la construction et l'habitation

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Article 1

1° Les logements à usage d'habitation ou la partie de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation destinée à l'habitation doivent présenter les caractéristiques ci-après :

a) Composition et dimensions :

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau ; cette pièce d'habitation doit avoir au moins neuf mètres carrés lorsque la cuisine est séparée ou au moins douze mètres carrés lorsqu'il existe un coin cuisine.

La hauteur sous plafond des pièces d'habitation et de la cuisine est égale au moins à deux mètres vingt. Toutefois, celle-ci peut être inférieure à deux mètres vingt, sans être inférieure à deux mètres, à condition que le logement n'ait pas subi de division en hauteur depuis le 1er septembre 1948.

La surface habitable est déterminée conformément à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (en vigueur).

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation (en vigueur)

Article R111-2

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 6

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme

de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Ainsi la situation actuelle implique qu'un trois pièces conçu pour accueillir trois personnes, est conforme à la loi, dès lors que sa surface globale est de 42m² (3 x 14m²).

De ce rapide panorama ressort le constat que les critères d'habitabilité internes au logement, d'un point de vue législatif et réglementaire, ont tendu vers un confort accru puis se sont stabilisés tôt au XXe siècle pour ne pratiquement plus évoluer ensuite. Par la suite, depuis les années 1970 principalement, la production législative et réglementaire s'est surtout concentrée sur d'autres préoccupations techniques telles que la performance énergétique (et désormais environnementale au sens large), l'acoustique, etc...

Quant à la pratique, elle a été celle d'un progrès continu, avec une production dépassant les critères réglementaires minimaux de plus en plus largement, jusqu'à la fin des années 1960. Est ensuite observée une stabilisation, puis une diminution dans la période la plus récente, qui est source d'interrogation d'autant plus dans une période où se dessine un usage intensifié du logement.

II Comparaisons européenne

La comparaison avec les pays voisins est toujours un exercice délicat dans la mesure où la règle y est souvent formulée différemment, avec des modes de calcul non identiques et une répartition des responsabilités elle aussi différentes.

Le présent chapitre fournit néanmoins quelques données comparatives des normes d'habitabilité ou des usages en vigueur observables de six pays voisins.

Comme en France, la pratique dépasse souvent les minima réglementaires.

Allemagne

Une étude publiée en 2017, menée par la fondation Hans Böckler sur les 77 grandes villes allemandes, conclut aux données suivantes :

Surface moyenne des logements : 73m²

Moyenne de la surface habitable par personne : 44m²

Surface moyenne des logements construits après 2011 : 95m²

Surface moyenne des logements construits entre 1949 et 1978 (60% du parc) : 65m²

L'augmentation de la surface des appartements dans la construction neuve est régulière et quasi constante au fil des décennies. Les appartements les plus récents ont des surfaces plus grandes en moyenne.

Surface moyenne du logement selon la composition du ménage :

1 personne (50%) : 60,3m²

2 personnes (31%) : 84,5m²

3 personnes (10%) : 92,8m²

4 personnes (7%) : 105,5m²

Belgique

En Belgique, les régions ou les villes se sont dotées de règlements particuliers, les règlements nationaux ayant fixé des minimums devenus, de fait, totalement obsolètes.

À Bruxelles, pour tous les logements, les minimums suivants sont à respecter (RRU Règlement régional d'urbanisme de Bruxelles) :

- . hauteur sous plafond : 2,50 m
- . séjour : 20 m² (si cuisine dans séjour : 28 m²)
- . cuisine : 8 m²
- . première chambre : 14 m²
- . autres chambres : 9 m²

Un logement de 3 pièces a ainsi une surface de pièces de vie (séjour et cuisine de 28m² et deux chambres de respectivement 14m² et 9m² soit une surface totale de chambres de 23m²) de 51m², ce qui mène avec salle de bains, W.C., rangements et dégagements à une surface totale d'environ 64m².

Espagne

Les communautés autonomes ont des pouvoirs en matière de logements protégés. Les surfaces minimales sont généralement approximativement les suivantes : séjour de 14, 16, 18 et 20 m² pour les appartements de 1, 2, 3 et 4 chambres, cuisines d'au moins 7 m² et 12 m² pour les chambres principales et 8 m² pour le reste des chambres, une salle d'eau supplémentaire étant demandée à partir de trois chambres.

Les logements en accession libre doivent avoir au moins ces surfaces, bien qu'ils aient généralement des chambres de plus de 10 m². Dans les logements collectifs et selon la superficie, une habitude d'usage depuis les années 1960 généralise le fait de disposer d'une terrasse d'environ 3 m² dans les villes de l'arrière-pays et 12 m² sur les côtes.

Italie

Pour tous les logements, les minimums suivants sont à respecter (Decreto ministeriale du 5 juillet 1975) :

- . hauteur sous plafond : 2,70 m
- . première chambre : 14 m²
- . surface minimale d'une pièce: 9 m²

Nationalement, pour les logements sociaux avec financements publics (logements locatifs ou accession sociale), les surfaces minimales sont :

. 2 pièces : 45 m2

. 3 pièces : 65 m2

. 4 pièces : 75 m2

Aux règles nationales s'ajoutent par ailleurs des règles fixées localement, au niveau de chaque ville, avec des définitions souvent hétérogènes. Une attention particulière est portée à la luminosité avec des calculs fonction de la surface du vitrage, de l'orientation et des dimensions de chaque pièce.

La pratique n'est pas à l'utilisation d'une surface habitable, mais d'une « surface commerciale », ce qui ne pousse pas comme en France à l'optimisation des surfaces non vendues.

Du point de vue des usages, et dans la plupart des réalisations actuelles, la salle de bains incluant le w.c. est éclairée naturellement, et toujours dotée d'un bidet. Une seconde salle de bains est ajoutée à partir du 3 pièces. La cuisine reste séparée, en revanche le logement, sans entrée, s'ouvre en général directement sur la pièce de vie.

Pays-Bas

Au Pays-Bas, les villes se sont dotées de règlements particuliers qui fixent notamment la proportion de logements libres, intermédiaires et sociaux et qui s'appliquent en complément des critères de surfaces et volumes prévus par la loi nationale. (Building Decree [Bouwbesluit] 2012 : 18m2 par personne dont au moins 55% dédiés aux espaces de vie, chambre et séjour).

Surfaces d'usages issues en partie des réglementations locales (municipales) :

. T2 : 50m2

. T3 : 65m2

. chambre : 14m2

. séjour-cuisine : 25m2

Suisse

En Suisse, les cantons ou les villes se sont dotés de règlements particuliers, les règlements fédéraux ayant fixé des minimums devenus, de fait, totalement obsolètes.

À Genève, le Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL) précise les minimums suivants :

. hauteur sous plafond : 2,60 m.

. surface minimale d'une pièce : 9 m²

Surfaces minimales de l'addition des pièces :

. 2 pièces (séjour, cuisine, chambre) : 39 m²

. 3 pièces (séjour, cuisine, 2 chambres) : 49 m²

. 4 pièces (séjour, cuisine, 3 chambres) : 59 m²

Un logement de 3 pièces (séjour, cuisine, 2 chambres) a ainsi une surface de pièces de 49 m², ce qui mène avec salle de bains, W.C., rangements et dégagements à une surface totale d'environ 63 m².

Un logement de 3 pièces a ainsi une surface de pièces de vie (séjour et cuisine de 25m² et 2 chambres de respectivement 14m² et 10m² soit une surface totale de chambre de 24m²) de 49m², ce qui mène avec salle de bains, W.C., rangements et dégagements à une surface totale d'environ 62m².

III Constat et préoccupations actuelles

Synthèse des entretiens

Une soixantaine d'entretiens a été menée avec différents acteurs du secteur de la construction, de la promotion immobilière et de l'aménagement.

Aménageurs, architectes, bailleurs, économistes, représentants des secteurs de l'industrie, de l'ingénierie et du conseil, acteurs institutionnels, juristes, élus ou encore experts indépendants, chercheurs et universitaires nous ont amenés à regrouper un ensemble de constats sur la question de la production et de la qualité des logements collectifs. Ces constats partagés, tout comme l'identification de leviers et l'ébauche de premières propositions, sont apparus progressivement au fil des entretiens, tout en conservant les prismes propres à chaque collègue d'acteurs.

La synthèse de ces entretiens permet de rendre compte de ces constats mais aussi de révéler les singularités des points de vue de chaque acteur afin de parvenir à une vision globale de la construction de logements collectifs et de ses marges d'évolution.

Pour les aménageurs, une recherche d'équilibre

Les aménageurs interrogés partagent le constat du déplacement d'une partie des attentes des habitants vers la qualité du logement à l'occasion de la crise sanitaire. Les critères le plus souvent mis en avant sont ceux liés à la spatialité, à l'orientation et aux espaces extérieurs. Les aménageurs, par leur capacité à maîtriser les projets de construction sur leurs opérations, ont la possibilité d'influer sur la qualité des logements tout en limitant la hausse des prix de sortie. Bon nombre le font, par l'intermédiaire d'outils tels que des chartes-promoteurs et autres conventions partenariales. De l'avis de tous, les résultats obtenus sont conditionnés par un portage et un suivi rapprochés, tant de la part des aménageurs que des représentants politiques locaux.

Ces démarches, quelles que soient leurs formes, sont soumises à l'équilibre de l'équation financière des opérations et à la recherche de marges de manœuvre pour la négociation entre les différentes parties. Plusieurs leviers sont ainsi envisageables afin d'absorber et de répartir les éventuels surcoûts qui en découleraient :

- le prix du foncier, qui a eu tendance à augmenter avec l'attractivité des métropoles ;
- les possibilités d'optimisation dans le bilan promoteur, en évaluant tous les curseurs pour diminuer autant que possible les frais immatériels du logement ;
- les prix de construction.

Il semble qu'une stratégie combinant ces trois leviers pourrait être une solution à privilégier afin de diluer équitablement le poids de l'effort qualitatif

L'exemple qui revient souvent est celui d'une réduction considérable des frais de commercialisation, de communication et de marketing qui peuvent représenter une part importante du prix de sortie. Cette réduction serait possible du fait d'une assiette élargie d'acheteurs potentiels grâce aux prix de sortie imposés. En effet, dans cette logique, avec une production plus importante de logements et des ventes en conséquence, on peut considérer que les répercussions sur le chiffre d'affaires ne seraient que marginales.

A contrario, le levier qui semble aujourd'hui le plus difficile à actionner est celui du coût de construction. L'idée d'une certaine opacité qui entoure les coûts de construction en France a été plusieurs fois mentionnée et mise en vis-à-vis avec les pratiques de certains de nos voisins européens, notamment les Pays-Bas, l'Allemagne et la Belgique. Dans ces pays, en particulier, construirait-on mieux pour moins cher ? L'industrialisation de la construction résidentielle y est réputée très poussée sans pour autant nuire à la qualité architecturale. L'idée qui en découle serait de promouvoir la filière « hors-site » et de concevoir plus en amont, tout en évitant la standardisation des produits.

Les aménageurs interrogés ont également fait état d'un certain nombre de sujets qui préoccupent le secteur et que l'on retrouvera chez la plupart des acteurs du panel :

. La baisse de la production avec le fort ralentissement des transactions depuis quelques années. Cette tendance est renforcée par les réticences propres aux périodes pré-électorales, ce qui n'encourage pas les élus à accorder des autorisations d'urbanisme, d'autant plus dans un contexte de développement des enjeux écologiques, avec une certaine appréhension concernant la question de la densité. Il est également constaté que le problème de la qualité se pose particulièrement dans le diffus lorsque l'ingénierie et le contrôle mis en œuvre sont principalement exercés par l'instructeur du PC. Se pose alors la question des possibilités de faire en l'absence d'implication publique locale, incarnée par l'aménageur. L'idée de "contaminer" le marché en imposant des critères de qualité de manière très stricte à l'intérieur du secteur d'aménagement pour montrer l'exemple en espérant tirer vers le haut la demande générale y compris dans le diffus, ne fonctionne pas nécessairement. Il faut alors envisager de fixer des critères à une autre échelle.

. L'incidence des dispositifs de défiscalisation dans l'investissement locatif auxquels on constate une forme de dépendance de la part de nombreux acteurs, au premier rang desquels les promoteurs. Or, une part très importante des logements neufs sont des produits d'investissement, ce qui pose un réel problème car génère de petits logements.

. Certains préconisent également une reprise en main de leur maîtrise d'ouvrage par les opérateurs sociaux pour minimiser certains effets induits du recours généralisé à la VEFA. S'agissant de l'échelle d'opération la plus adéquate, les avis semblent converger vers une limitation du recours au macro-lot, qui serait une échelle surdimensionnée et qui induirait une diminution du temps consacré à la conception de chaque logement.

Pour les architectes, l'affirmation du contexte local

La majorité des architectes interrogés évoque les spécificités locales comme un enjeu prioritaire et déterminant dans l'amélioration de la qualité des logements. Ils avancent que la poursuite des objectifs de construction de logements à l'échelle nationale a eu pour effet, depuis plusieurs décennies, de privilégier l'approche quantitative à l'approche qualitative. Parallèlement, les mécanismes incitatifs lancés par l'État ont eu comme conséquence le développement progressif d'une vision du logement collectif comme un produit d'investissement standardisé pour une partie de la population. La rencontre de ces deux phénomènes est, pour la plupart des interviewés, l'explication d'une production homogène de logements aux surfaces peu généreuses et de moindre qualité sur l'ensemble du territoire national.

Les surfaces moyennes des logements neufs, notamment, résultent globalement de ce qui se pratique dans les zones où le marché immobilier est tendu et la demande forte. C'est le cas le plus souvent au sein des métropoles. Dès lors, on peut regretter que cette indexation se fasse sur la base de logements plus petits en zones tendues et s'applique sur l'ensemble du territoire, sans que la programmation des opérations soit suffisamment remise en question selon les contextes locaux. Les standards imposés par le développement des aires métropolitaines ne devraient pas s'appliquer aux territoires qui ne connaissent pas les mêmes problématiques.

Dans cette réflexion, les architectes vont plus loin : on oublie trop le logement dans la liste des facteurs d'attractivité des territoires. L'emploi, la mobilité, l'accès aux services sont souvent cités dans les démarches de développement territorial, l'habitat l'est beaucoup moins. Il se situe dans un angle mort des stratégies d'attractivité locale. Or une production de logements collectifs plus adaptée aux spécificités des environnements et des marchés locaux, aurait des effets bénéfiques en matière d'attractivité et d'aménagement du territoire. Se faisant, on permettrait également aux ménages de faire un vrai choix entre habitat individuel et logement collectif si ce dernier offrait des avantages sur des critères comparables. Toute cette stratégie repose sur l'idée d'une conception des logements plus attentive à l'échelle locale et

non pas sur le recours à des catalogues de produits immobiliers. In fine, faire du logement collectif une véritable alternative à l'habitat individuel permettrait de limiter les phénomènes d'étalement urbain et d'artificialisation des sols, tout en rendant la densité urbaine désirable.

S'agissant des dimensions globales et de la surface des logements à proprement parler, les personnalités interrogées regrettent à l'unanimité le constat de chambres systématiquement trop exigües. Le triptyque entrée-séjour-cuisine est le second sujet qui cristallise les préoccupations des concepteurs : la première a tendance à être intégrée, voire à disparaître, quand la seconde est reléguée en un linéaire en fond de séjour, sans éclairage ni ventilation. La pièce du séjour, qui intègre alors deux fonctions supplémentaires, se retrouve ainsi "amputée" d'une surface utilisable pour sa destination première sans que ses dimensions soient revues. Il est à noter, de surcroît, que les fonctions requises pour une entrée de logement et pour une cuisine engendrent un nombre de rangements conséquent, qui empiète d'autant sur l'espace de vie du séjour.

Fort de ce constat, le souhait répété est celui de cuisines qui puissent être séparables à partir du T3, éclairées et ventilées naturellement, afin que la surface utile des pièces à vivre ne soit plus une variable d'ajustement. Cette réflexion doit par ailleurs être traduite sur l'ensemble du logement, tant la thématique de la surface utile est aussi liée au besoin d'aménager des rangements à l'intérieur des logements.

La hauteur sous plafond est également un sujet récurrent avec l'idée que quelques dizaines de centimètres supplémentaires modifient la conception de l'espace. Il est aussi à noter qu'un des effets induits d'une hauteur sous plafond plus importante peut être une amélioration de l'isolation phonique interne au logement, une hauteur de 2,7 m imposant le recours à des cloisons de 7cm d'épaisseur et non plus de 5 cm.

Enfin, la question de l'épaisseur du bâtiment revient souvent dans les entretiens avec les architectes. Un épaisseur bâtie modérée est la condition sine qua non qui définit la possibilité de faire des logements traversants ou à double orientation. Or, les logiques de rentabilité, engendrent souvent des bâtiments trop profonds et pénalisent la qualité des logements, ne laissant que peu de marge de manœuvre lors de la conception.

Notons pour conclure que tous les architectes interrogés ont évoqué la problématique économique comme préoccupation première à étudier pour promouvoir ces nouveaux standards. La hausse des prix (de construction, de vente, des loyers) n'étant pas envisageable, la nécessité de changer de paradigme sur les bilans d'opérations se fait de plus en plus pressante, dans le sens de l'intérêt public.

Pour les bailleurs, un besoin de modularité et quelques retours d'expérience

La diminution des surfaces des logements ces dernières décennies est admise par l'ensemble des personnalités rencontrées. Plus précisément, l'évolution des surfaces aurait connu une nouvelle réduction depuis 2015, avec notamment l'avènement de la cuisine ouverte. De cette observation découle le constat que si le XXe siècle a été le témoin de l'apparition du séjour avec la démocratisation d'un mode de vie bourgeois, le XXIe siècle est celui de sa disparition.

Selon les bailleurs interrogés, l'observation de la diminution de la taille des logements doit être analysée au regard des évolutions démographiques et notamment du desserrement des ménages. Le phénomène de décohabitation a en particulier pour conséquence une multiplication du nombre des ménages qui alimenterait en partie la forte demande à laquelle l'offre actuelle, insuffisante, ne saurait répondre. Or, une augmentation de surface par logement serait susceptible d'engendrer une diminution du nombre de logements construits, ce qui, en l'absence d'une réponse adéquate en matière de report de densité, risquerait d'amplifier la situation de pénurie de logements.

Ainsi, la réduction de surface habitable des logements serait moins liée à la tendance de réduction de la taille des ménages qu'au besoin urgent de répondre à une demande forte en logements, qui se traduit par une quantité supérieure de logements par opération. Dans le même temps, l'enjeu de la densité urbaine est présenté comme prioritaire pour garantir une cohésion sociale et des opérations équilibrées sans provoquer de sentiment de promiscuité.

Plusieurs interlocuteurs soulèvent la dualité de la question du petit logement. Les bailleurs sociaux, au nom d'une logique sociale, réduisent les surfaces pour maintenir ou réduire les loyers. De ce point de vue, on constate selon certains un manque de petits logements. Les petites surfaces présenteraient également un intérêt pour les personnes âgées qui recherchent un petit deux pièces plus qu'un grand studio. La recommandation générale étant de pouvoir proposer une large gamme de surfaces, d'avoir à typologie égale plusieurs propositions afin d'éviter au maximum la standardisation pour répondre à des besoins multiples.

Des interlocuteurs ont évoqué la possibilité de minimiser le coût final en diminuant les charges par les performances des bâtiments - ce qui bénéficie aussi bien au propriétaire occupant qu'au locataire. Cela peut être mis en œuvre grâce à un « chiffre d'affaires » généré par le bâtiment avec, par exemple, des installations productrices d'énergie en toiture ou des locaux en location en pied d'immeuble.

Dans le même temps, si une forte amélioration des normes techniques est observée, elle n'a cependant pas systématiquement contribué à améliorer la qualité d'usage des

logements, notamment dans ses caractéristiques spatiales, ceci malgré une augmentation de la largeur des circulations et des surfaces des salles de bain PMR.

Un corollaire de ce dernier point est le fait que l'inflation normative n'est pas nécessairement gage de qualité et peut représenter un frein à la construction. Ainsi, avec les normes PMR, un T3 de 60 m² devient petit du fait de la déperdition de surface à vivre au profit des couloirs et pièces d'eau, ceci alors même que les rangements, donc incidemment des volumes supplémentaires, sont un important critère d'amélioration souhaitée par les locataires.

Le développement de la VEFA est également présenté comme un élément constitutif de la dégradation de la qualité des logements. En y ayant recours, le bailleur aurait tendance à perdre la main sur le sujet de la qualité alors qu'en tant que maître d'ouvrage il en est seul responsable.

On retrouve l'avis, partagé par d'autres acteurs, selon lequel le coût de la production des logements est contrôlé par un triptyque dont la variable d'ajustement principale est le foncier, complété par le coût de la construction et les marges promoteur, la solvabilité des ménages n'étant pas une variable mais une donnée fixée par les banques. Une piste évoquée est celle qui consisterait à limiter si ce n'est interdire les compétitions, publiques ou privées, sur le prix du foncier. Ainsi, pour retrouver une qualité architecturale et d'usage, il s'agirait de figer la compétition sur le prix. Le vendeur fixerait son prix une fois pour toute et s'y tiendrait en s'interdisant toute surenchère.

Concernant les chartes promoteur, deux tendances apparaissent. La première considère les cahiers des charges des collectivités comme une très bonne chose, en mesure d'augmenter la qualité finale du logement, notamment lors d'achat en VEFA. La seconde fait état d'un certain scepticisme au sujet de la possibilité de régulation offerte par les chartes promoteurs. En effet, certains acteurs interrogés déplorent que ces outils de négociations entre collectivités et promoteurs soient susceptibles *in fine* d'être contournés ou ignorés par le promoteur, au moyen de permis modificatifs ou permis balai, au motif de rendre le projet tenable économiquement.

Les possibilités ouvertes par les dispositifs de dissociation type BRS/OFS font, elles aussi, l'objet d'appréciations nuancées. Ces dispositifs sont décrits comme des "produits d'appel" poussés par les territoires mais dont les volumes dans les opérations actuelles sont encore réduits, car ils sont nouveaux et complexes. Par ailleurs, il existerait un blocage culturel : ce qui est possible dans la culture anglo-saxonne — donner un droit réel sur un usufruit— prendrait un certain temps avant de se diffuser dans la société française.

D'autre part, les investisseurs privés sont perçus comme peu regardants sur la qualité d'usage et comme se focalisant principalement sur le prix ainsi que sur certains labels énergétiques et environnementaux et, *in fine*, s'intéressant essentiellement à la rentabilité fiscale et locative. Or, un logement plus grand conduit à une diminution de

la rentabilité locative et, par ailleurs, les surfaces supplémentaires sont susceptibles d'être exclues de l'assiette défiscalisable.

Le cercle vertueux de la qualité peut être impulsé par les collectivités territoriales qui, avec une politique foncière forte, peuvent user de la préemption, ou ne serait-ce que menacer d'y recourir. Certaines villes ont mis en place des politiques foncières volontaristes qui ont permis de limiter l'inflation.

Pour les économistes, la rentabilité en cause

Selon les économistes interrogés, les problèmes de qualité et de surface des logements sont avant tout des questions de politiques territoriales appliquées au logement et à la construction. Le préalable essentiel pour traiter le sujet est en effet de circonscrire le problème, qui se pose principalement dans les zones tendues et sur les produits défiscalisés. Le dispositif Pinel, pour ne citer que lui, génère selon certains une tendance inflationniste sur le foncier et une dégradation de la qualité dues en partie à l'effet de seuil de l'abattement fiscal et au fait que l'acquéreur n'est pas occupant.

60% à 80% des logements libres seraient vendus à des investisseurs. Or, on comprend aisément qu'il est plus intéressant d'acquérir de petites surfaces avec des rentabilités locatives plus élevées. La réduction des surfaces habitables est donc opérée à l'aune de critères économiques, en fonction de l'équilibre des acquéreurs et des locataires. Ajoutons à cela une tendance émergente à créer des copropriétés plus ou moins bien gérées et qui se dégradent rapidement. Le risque induit par ces deux phénomènes est l'apparition d'un sentiment de déclassement, dont on mesure aujourd'hui la gravité.

Pour autant, la recherche d'une meilleure qualité dans les logements n'influencerait pas significativement le marché et ne serait pas mécaniquement une cause d'augmentation du prix. Contrairement à ce que nous pourrions penser, elle ne pèserait que marginalement sur le prix final du logement, qui résulte en fait principalement de la solvabilité et du taux d'endettement des acquéreurs. En d'autres termes, le bond qualitatif se financerait "tout seul" si l'ensemble des acteurs de la chaîne de l'immobilier jouaient le jeu, avec des règles communes.

Ce processus repose sur une capacité des ménages à atteindre leur limite budgétaire en fonction de leur solvabilité, et en recherchant la plus grande qualité possible au sein de leur logement. Ce mécanisme se distingue des modèles classiques de marché qui résultent d'une économie des quantités dans laquelle le prix dépend des niveaux d'offre et de demande.

Il est également précisé que ce processus s'appuie sur la capacité d'adaptation des acteurs de la promotion immobilière vis-à-vis de leurs interlocuteurs (acquéreur, élu, aménageur). Ils peuvent, dans une certaine mesure, absorber des contraintes multiples à condition de pouvoir les répercuter sur une variable du bilan de promotion, principalement le foncier, mais aussi éventuellement les coûts de construction, les marges ou les frais financiers. Enfin, il est admis que le coût de construction des mètres carrés supplémentaires par logement ne peut être indexé sur le coût global de l'opération : il est mathématiquement moindre puisqu'il ne concerne que de la surface utile et ne contient pas de plus-value technique particulière.

Ainsi, en suivant ce raisonnement, la charge foncière au m² serait en baisse si les logements produits étaient plus grands. Une augmentation des surfaces pourrait finalement n'avoir qu'un impact limité sur les prix de vente, avec un coût de production marginal sur les quelques mètres carrés supplémentaires.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que la marge du promoteur dépend également du temps d'immobilisation du capital. Un projet en zone d'aménagement par exemple, très contraint et soumis à des prix de sortie plafonnés, offre en contrepartie une garantie certaine de rapidité et d'efficacité de commercialisation. Les difficultés apparaissent plus prégnantes pour la production dans le diffus, sans maîtrise du sol par un acteur public ou sous délégation de maîtrise d'ouvrage publique.

Pour valoriser la qualité, une autre piste serait d'encourager l'investissement institutionnel, celui des fonds d'investissement, qui repose sur l'analyse et la performance extra-financière. En effet, pour ces entités, les positionnements en termes d'image sont essentiels pour accéder au terrain, négocier avec les élus et communiquer par la suite. Enfin, des gains de productivité peuvent être obtenus grâce à un recours au numérique, BIM management et à l'industrialisation ou construction « hors site ».

Pour les promoteurs, la possibilité de la négociation équitable

La plupart des acteurs de la promotion rencontrés reconnaissent qu'actuellement en France on observe une tendance au logement compact, piloté par le bilan investisseur bien que la volonté partagée par beaucoup soit celle de produire des logements plus spacieux. De l'avis des acteurs interrogés, la condition pour y parvenir est que la règle soit la même pour tous. À cette condition, une des possibilités de l'augmentation de surface des logements neufs à coût constant serait une baisse du prix du foncier mais la question de l'offre demeure centrale, à l'heure où l'on observe une offre insuffisante dans les lieux les plus attractifs avec une raréfaction des terrains disponibles ainsi qu'un ralentissement des délivrances de permis de construire.

Des orientations plus souples et négociables comme celles édictées par des chartes promoteurs et l'implication de la commune en général peuvent éventuellement également élever le niveau de qualité. Ces chartes sont cependant parfois jugées trop contraignantes et exigeantes notamment aux niveaux des prix plafonnés. Néanmoins, en faveur d'une augmentation des surfaces, l'imposition par la norme ne semble pas être le plus pertinent, les contraintes normatives étant déjà trop présentes.

S'agissant du PLU, ce dernier est perçu comme trop lourd, avec une instruction complexe qui ne permet que peu de fluidité au détriment de l'offre.

La profession n'est cependant pas contre la mise en place d'un cadre et de certaines « règles du jeu », si elles sont fixées d'avance, les mêmes pour tous et assumées politiquement. En effet, aujourd'hui, le promoteur vertueux qui respecte scrupuleusement le cahier des charges risque d'être évincé au profit d'un concurrent qui prend des libertés, contourne les prescriptions en négociant et proposant des contreparties directement à l'élu. Le respect à la lettre des prescriptions engendrant une baisse de compétitivité sur la charge foncière.

Par ailleurs, bien qu'il soit reconnu que la tendance actuelle, portée par le dispositif Pinel, soit à une réduction des surfaces, il semblerait que cela puisse être limité par le potentiel retour des investisseurs institutionnels, plus regardants sur les prestations intérieures et les mètres carrés. Contrairement aux particuliers, ils se projettent sur un temps plus long, prenant ainsi un risque plus marqué mais exigeant en contrepartie de leurs produits d'investissement qu'ils soient mieux conçus, avec une exigence accrue en termes de qualité et de conception. Pour le moment, l'avis partagé demeure celui que ce sont les investisseurs particuliers qui soutiennent le marché locatif.

Préoccupations et propositions transversales : les vertus de l'expérimentation, l'importance de la fiscalité et le rôle de la norme

D'autres pistes et constats sont apparus au cours des entretiens de manière plus diffuse et partagés par plusieurs des différents acteurs interrogés.

Ces réflexions communes portent notamment sur les processus constructifs avec la question de savoir si la préférence portée à une certaine industrialisation permettrait ou non d'augmenter la qualité du logement tout en réduisant les coûts de construction. Ces questionnements mettent en perspective des pratiques en place dans d'autres pays d'Europe comme l'Allemagne ou les Pays-Bas.

Une des préoccupations qui en découle est celle de la pérennité et de l'entretien du bâtiment et notamment des coûts futurs qui en émanent. Quel que soit l'incidence du mode constructif, cette dimension est globalement perçue comme essentielle et comme faisant partie intégrante de la qualité du logement.

Un autre constat partagé par nombre des acteurs interrogés est le fait que si la plupart des normes, notamment celles de surfaces minimales, peuvent être perçues comme un garde-fou de la qualité, la normalisation et les multiples labels ne sont pas nécessairement synonymes de qualité sous tous les aspects. Au-delà d'un certain seuil, l'excès de normes peut engendrer de trop fortes contraintes et partant une diminution de la qualité. Par ailleurs, une autre critique récurrente à l'endroit des labels réside dans leur supposé inintelligibilité pour le plus grand nombre.

Quoi qu'il en soit, la majorité des entretiens s'accorde à dire que la principale cause de la diminution de la qualité des constructions neuves aujourd'hui est liée aux effets induits des dispositifs de défiscalisation type Pinel, qui incitent à considérer le logement comme un simple produit financier. Les opérations centrées sur l'investissement locatif recherchent une optimisation de la surface construite et génèrent une grande compacité des logements, quel que soit leur localisation et souvent sans se préoccuper de l'intégration dans le tissu existant. De l'avis de certains, on observerait une corrélation entre qualité d'un programme et sa part réservée à la défiscalisation. Au-delà d'un certain seuil, qui se situerait autour de 80%, le programme serait presque nécessairement de mauvaise qualité.

A contrario, les chartes promoteurs sont globalement perçues de manière favorable par nombre des acteurs. Elles encourageraient l'implication des élus dans le projet, ce qui aurait tendance à favoriser la qualité. Il est par ailleurs généralement convenu que la création d'un nouveau standard réglementaire même s'il devait se substituer à un texte existant afin de limiter l'inflation normative serait globalement peu opérant et mal perçu.

S'agissant du foncier, le souhait partagé semble être celui de développer et de généraliser des outils d'observation du foncier. Il a également pu être proposé d'inscrire cela dans une logique juridique consistant à introduire dans le droit, un dispositif de modération du prix du foncier. On observe toutefois qu'en dépit de très nombreux travaux sur ce sujet, aucun n'a à ce stade débouché sur des dispositifs réellement efficaces de maîtrise, hors intervention publique directe (acquisition, préemption, EPF...).

Rapport d'étape de la commission pour la relance durable de la construction de logements (Rebsamen), juillet 2021

Les chiffres actuels de la construction témoignent d'un fort ralentissement de la production de logements. Cette tendance suscite de vives inquiétudes au sein des acteurs du secteur et au-delà des décideurs publics.

Une « commission pour la relance durable de la construction de logements » a ainsi été constituée le 17 mai 2021, par monsieur le premier ministre, Jean Castex et madame la ministre du logement, Emmanuelle Wargon, avec comme ambition

d'étudier et d'envisager des mesures qui permettraient de lever certains freins, liés notamment à la libération du foncier ainsi qu'à la délivrance des permis de construire et autorisations d'urbanisme par les collectivités.

Les travaux de la commission ont mis en évidence que le ralentissement observé de la construction est concentré sur les secteurs dits "tendus". Un rapport d'étape rendu le 20 juillet 2021 expose de premières orientations.

Il s'agit dans un premier temps d'encourager financièrement les maires bâtisseurs en compensant l'exonération de taxe foncière qui s'applique aux HLM ainsi que le manque à gagner né de la suppression de la taxe d'habitation.

Il est également proposé la mise en place d'un contrat local liant le préfet aux élus afin de définir précisément les demandes et besoins relatifs au logement en termes de type, de secteur et de moyen financier.

La commission suggère d'amplifier l'encouragement à la création de logement notamment dans les zones les plus tendues et sur des fonciers déjà artificialisés, en mobilisant le fond friche ainsi qu'en mettant à jour la liste des terrains public pouvant être cédé à prix décoté au moyen de compensations adéquates.

Enfin, le rapport d'étape invite à simplifier la procédure de délivrance des permis de construire et à en raccourcir les délais grâce notamment au développement de sa numérisation.

Un des enjeux de ces travaux réside en ceci que la recherche d'une relance quantitative de la production de logements, du moins dans les secteurs où cette production apparaît la plus indispensable, ne doit pas s'opérer au détriment de la qualité d'usage.

Les initiatives de type « charte promoteurs », cahier de prescription et autres dispositifs de négociation entre promoteurs, collectivités et / ou aménageurs, connaissent une dynamique qui matérialise une recherche de qualité dans les logements. Elles procèdent d'une volonté locale de régulation qui n'est pas antinomique avec le dynamisme de la production, et qui intègre aussi, bien souvent, une recherche d'équité sociale. Le but de ces initiatives ne doit pas être le blocage de la production, mais au contraire son accompagnement. Elles peuvent dès lors parfaitement s'inscrire, par exemple, dans une logique de contractualisation d'objectifs locaux de politique du logement telle que préconisée par les premiers travaux de la commission.

Études et enquêtes d'opinion : évolution des conditions de vie et ressenti des habitants

Différentes enquêtes nationales et études plus locales décrivent les récentes évolutions socio-démographiques et nouvelles conditions de vie des français ainsi que le sentiment global de la population au sujet de la question du logement.

L'enquête Insee de 2017 sur les conditions de logement en France, indique que la surface des maisons est en augmentation continue depuis plusieurs décennies tandis que celle des appartements, qui stagnait depuis 25 ans, a reculé de 4 % sur la décennie passée (2006-2013).

Il est vrai que la diminution de surface des logements collectifs s'est accompagnée d'une diminution importante de la taille des ménages, qui a permis de garantir pendant de nombreuses années, une augmentation de la surface par habitant. Cependant, ce n'est plus le cas dans le collectif depuis 2006, période à laquelle on observe d'après les chiffres de l'enquête, une inversion de la courbe. Cette tendance à la diminution de la surface par habitant dans le collectif y est notamment illustrée par une reprise du phénomène de surpeuplement. Par ailleurs, la suroccupation est davantage marquée chez les familles monoparentales. Il apparaît ainsi que la réduction de la taille des ménages n'est pas synonyme d'augmentation du confort de vie.

En conclusion, si les chiffres montrent que la taille des ménages tend à diminuer, cela ne suffit plus à faire baisser le taux de surpeuplement des logements. Des logements petits ne permettent ni aux ménages, ni aux usages d'évoluer.

L'enquête Qualitel de mai 2021, « État des lieux du logement des Français », nous apprend par ailleurs que la surface moyenne des chambres d'appartement a perdu 1,7 m² entre les constructions d'avant-guerres et 2009, pour atteindre 10,7 m². Elle est depuis remontée de 0,6m² en moyenne, redressement probablement induit par la réglementation PMR. Par ailleurs, le nombre de petites chambres dans l'ensemble du parc, bien qu'en diminution, est encore important avec 20 % des chambres d'appartement ayant une surface comprise entre 5 et 9 m².

Cette même enquête indique également qu'en moins de 60 ans, les hauteurs sous plafond ont diminué en moyenne de 27 cm et que de moins en moins d'appartements sont traversants ; 50 % des appartements de plus de 10 ans contre 32 % pour ceux construits après 2009. Ces évolutions renvoient à un double enjeu, sanitaire et environnemental car le volume d'une pièce et sa dimension traversante déterminent son renouvellement d'air et partant la qualité d'air intérieur et le rafraîchissement naturel du logement.

Par ailleurs, un autre sujet de préoccupation concerne le fait que seuls 41 % des appartements récents (après 2009) sont équipés d'au moins deux placards intégrés, chiffre en forte diminution par rapport à la période 1980-2009, alors que les capacités de rangement sont le premier motif d'insatisfaction des Français et sont décrites comme étant un critère de qualité décisif.

Le Baromètre Qualitel-Ipsos 2020, « Logement : à la conquête de l'espace » met en exergue le constat que « les Français ont besoin d'espace ! ». Il est précisé que « loin d'être une question de confort ou d'agrément, ce manque d'espace dégrade le quotidien de millions de Français ». « L'étude met en lumière les disparités entre la manière dont ont été conçus les logements ces dernières décennies et les aspirations des Français. » Ainsi il apparaît que 41% des familles en « appartement ne disposent pas d'une chambre par enfant alors même qu'il s'agit de l'espace jugé le plus indispensable par les Français, devant les espaces extérieurs ». Ce manque de place s'observe notamment dans la cuisine où « à l'heure de la transition écologique, la moitié des Français n'a pas assez de place dans sa cuisine pour un bac de tri sélectif. ».

On y retrouve également le fait que le premier motif d'insatisfaction vis-à-vis du logement est la capacité de rangement. Or cette capacité de rangement peut être traduite directement en surface ou volume supplémentaire.

L'enquête IDHEAL, 2020, « Aux confins du logement », en s'intéressant à la manière dont a été vécue la période de confinement de mars à mai 2020, constate chez les personnes interrogées que « plus les surfaces sont grandes, plus le ressenti positif augmente et plus le ressenti négatif baisse. L'inverse se confirme dans des surfaces exiguës. » Ainsi les personnes considérant leur logement comme un atout en période de confinement vivent à 80% dans des surfaces de plus de 90 m². De plus, elle ajoute que « quand le mauvais ressenti de la période est attribué au logement, il l'est presque toujours dans l'habitat collectif. » L'étude conclut sur le fait « qu'aussi grandes soient la satisfaction et l'affection des Français pour leur logement, la plupart réclame plus de place et une issue vers l'extérieur ».

Les nouvelles conditions du logement

Évolution des modes de vies

Les argumentaires justifiant la tendance baissière de la surface des logements collectifs neufs depuis une vingtaine d'années s'appuient régulièrement sur l'évolution

des structures des ménages, l'explosion du noyau familial traditionnel et tous les phénomènes liés concernant tous les âges, tous les milieux et toutes les situations socio-professionnelles.

Ce discours, s'il est basé sur un constat socio-démographique évident, trouve une traduction peu satisfaisante dans l'offre immobilière.

Premièrement, parce que le marché n'a pas été contraint de s'adapter à une demande expresse de logements plus petits qui serait liée à cette nouvelle donne. La demande se concentre sur des logements abordables, et/ou sur des logements entrant dans les critères d'un avantage fiscal, par spécifiquement sur des logements plus petits à typologie constante. Faire porter la responsabilité de la baisse de surface et de qualité du logement collectif sur la demande est un biais qui doit être réfuté : ce sont bien plutôt des conditions financières qui induisent cette évolution.

Ensuite parce que cette théorie est invalidée par la préférence accrue des français pour l'habitat individuel, dont la surface habitable continue de progresser de manière constante, entraînant une hausse de la surface habitable moyenne par logement sur l'ensemble du parc immobilier (maisons et appartements confondus) alors qu'elle est en baisse dans le collectif.

Cette préférence pour l'habitat individuel isolé apparaît solidement ancrée (voir par exemple à ce propos l'article de Julien Damon "Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées" <https://journals.openedition.org/sociologies/5886>), et met en évidence que, si la production de logements collectifs dépasse aujourd'hui celle de logements individuels, cela demeure le plus souvent un choix "contraint". Le caractère difficilement soutenable de cette préférence si elle venait à pouvoir se réaliser ne semble pas, à ce jour, largement intégré.

Enfin, parce qu'il en découle des effets négatifs : inconfort, surpeuplement, sentiment de déclassement, éloignement des familles...

Cela étant précisé, les modes de vie et donc les modes d'habiter ne cessent de se transformer, de se diversifier. Le coliving propose de nouveaux standards de cohabitation, les résidences se dotent de services, la colocation a le vent en poupe... Les nouvelles manières de travailler, mises au jour par la crise sanitaire liée au Covid-19, font état de nouveaux besoins supportés par les entreprises mais aussi — et surtout — par les logements des particuliers. À cet instant, on s'est rendu compte, collectivement, que les murs ne se poussaient pas si facilement, que l'intimité était devenue précaire, que les espaces extérieurs manquaient, tout comme les espaces pour les rangements.

Le logement ne peut seul assumer un rôle de couteau suisse des évolutions de la société, de ses modes et sursauts. Pour autant, il semble nécessaire de développer un habitat durable, qualitatif, adaptable. Les produits immobiliers — ceux qui sont dévolus à l'investissement en particulier — sont trop standardisés. Les logements

exigus, spatialement très contraints, parfois dotés d'une seule orientation qui sont construits aujourd'hui cumulent deux problématiques : ils sont peu confortables dans un premier temps et sont incapables d'offrir des potentiels de modularité, encore moins de transformation. Or, pour revenir sur les enseignements des confinements de 2020, il sera toujours plus facile d'aménager une alcôve pour travailler dans un séjour digne de ce nom, tout comme il est plus aisé de séparer une cuisine quand elle n'est pas reléguée en second jour.

Attractivité des territoires et attraction des habitants

La pression démographique et l'attractivité des aires métropolitaines imposent un effort de construction de logements neufs particulièrement important en France. Il semble pourtant que le logiciel utilisé jusqu'ici pour parvenir à cet objectif trouve ses limites. Les projets sont contestés, les maires reculent de plus en plus sur le développement de programmes immobiliers, le sentiment de déclassement, d'éloignement et la dépendance aux transports et à la voiture individuelle produisent les réactions et les contestations que l'on sait. D'une manière générale, c'est la confiance envers le système "aménagement-construction-promotion" qui est érodée. Et pourtant, il faut continuer à produire des logements.

Il est presque certain qu'un bond qualitatif, une nouvelle donne pour les logements collectifs, peut engendrer bon nombre d'effets vertueux. Il s'agit, en priorité, de promouvoir une véritable culture du logement urbain en France, de redonner aux élus, aux habitants, aux propriétaires, une certaine confiance dans le secteur. Des logements mieux conçus, mieux construits sont capables de provoquer à moyen terme un véritable appel d'air sur le marché, dans les collectivités qui auront fait le choix de porter ce changement avec les outils adaptés.

L'autre effet est territorial. On l'a vu depuis le début de l'année 2020 : la qualité de vie en centre métropolitain, les déplacements pendulaires, les effets de centralisation sont montrés du doigt et contestés. C'est toute l'organisation géographique du couple domicile-travail qui est remise en question. Il est donc temps que le logement endosse un rôle plein et entier dans cette réorganisation, en devenant un critère d'attractivité, plutôt qu'une raison de « quitter la ville ». Pour se faire, construisons partout des appartements pour les familles, des logements où la densité et les vis-à-vis sont maîtrisés, des logements où l'on peut travailler de temps en temps et des pièces dans lesquelles on peut s'isoler parfois, des logements qui s'adaptent aux habitants et à leurs parcours, des logements avec des terrasses qui ne font pas regretter l'absence de jardins...

Transition et environnement

Clôturons ce chapitre avec une préoccupation qui, dans les cas où elle n'était pas le sujet central, apparaissait toujours à un moment des réflexions et des entretiens qui ont été menés dans ce rapport. Cette préoccupation est d'ordre environnemental et elle est appelée à devenir prioritaire, si toutefois ce n'était pas encore le cas dans tous les esprits.

D'abord, la ruée des ménages français vers le logement individuel n'est pas tenable si l'on souhaite limiter les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des terres agricoles, ainsi que tous leurs corollaires. Le seul moyen d'inverser la tendance est de faire du logement collectif une alternative convaincante et objectivée à la maison individuelle, à commencer par les dimensions et les espaces extérieurs.

Ensuite, les récents rapports sur les évolutions climatiques et leurs effets de plus en plus fréquents insistent sur la responsabilité et la prise de conscience nécessaire de l'ensemble des secteurs de développement, la construction et les transports notamment. Il y a urgence à repenser le rapport à ce que l'on bâtit et aux lieux où l'on construit, aux conditions de vie que l'on aménage, aux rapports que l'on tisse entre les citoyens, entre eux mais aussi avec leur environnement. Il est également nécessaire de se préparer à habiter des milieux soumis à de nombreux aléas et donc nécessairement résilients — le mot est galvaudé, mais a tout son sens ici. Le logement lui-même ne peut continuer à être conçu en ignorant ces réalités.

Le confort thermique, la végétalisation, l'orientation, la ventilation des logements sont autant d'enjeux environnementaux qui rejoignent tout à fait les objectifs de qualité présentés dans ce rapport. Pour toutes ces raisons, les préoccupations environnementales ne sauraient, à l'avenir, être décorrélées des exigences liées à la qualité du logement.

IV Expériences locales

Action publique et chartes de qualité

Présentation et enjeux

Les « chartes promoteurs » sont des accords non obligatoires et non impératifs, élaborés par la puissance publique locale, – collectivité territoriale, communes, société publique locale, établissement public d'aménagement etc. –, à l'attention des acteurs de la construction et notamment de la promotion.

Elles poursuivent des objectifs divers, de contrôle de la qualité des constructions et des matériaux utilisés, de limitation de la spéculation foncière, de maîtrise et d'encadrement des prix, de facilitation des relations entre commune et promoteur ou encore de performance énergétique et de développement durable.

Ces nombreuses orientations transparaissent sous les dénominations variées qui coexistent comme celles de charte de partenariat, de qualité des constructions neuves ou de l'habitat, de la construction et de la promotion, du bien construire, anti-spéculative, de développement, de qualité ou de construction durable, de bâtiment frugal, de prescription environnementale etc.

Elles se développent fortement aussi bien en Ile de France où l'on en dénombre plus d'une cinquantaine actuellement, qu'à l'échelle du territoire national notamment dans les grandes métropoles comme Bordeaux, Lyon, Marseille, Nantes, Reims, Grenoble, Nice, Strasbourg ...

Elles garantissent l'implication des décideurs et pouvoirs publics locaux et ainsi la recherche de certaines qualités architecturales, de conception et d'usage mais aussi une facilitation et une fluidification des opérations. Ainsi, idéalement, ce type de démarche permet aux différents acteurs de la construction, au premier rang desquels ceux de la promotion, d'évoluer dans un environnement favorable avec un cadre clair comprenant les mêmes exigences pour tous et ainsi de parvenir à une optimisation des durées et des coûts des opérations. En ce sens, elles sont susceptibles de favoriser la construction en contrôlant sa qualité.

Leurs principaux inconvénients en revanche sont une mise en oeuvre inégale selon les secteurs envisagés, avec des difficultés de contrôle notamment dans le diffus et également le risque d'une effectivité susceptible d'être affaiblie par des permis modificatifs « balais » du fait notamment de leur absence d'opposabilité. Un usage détourné à des fins de blocage ou de ralentissement, ainsi qu'une application arbitraire, sont aussi parfois craints.

Analyse des différents critères de qualité d'usage présents dans certaines chartes promoteurs

Plusieurs chartes ont été étudiées et comparées en fonction des critères de qualité d'usage du logement qu'elles intègrent. La majorité sont celles de communes d'Ile-de-France, s'intéressant à des opérations de logements sociaux ou en accession privée, une provient d'une métropole du sud de la France, une autre d'une zone d'aménagement dans une métropole de la côte atlantique et enfin une émane d'un bailleur majoritairement social mais pas uniquement.

Il sera ici brièvement passé en revue différentes propositions de critères de qualité d'usage du logement qui y figurent.

Surfaces et composition du logement

Les chartes étudiées proposent régulièrement des orientations sur ce critère, que ce soit globalement par typologie, ou en les déclinant par pièce, et de manière chiffrée ou non. Des indications peuvent également être données sur la disposition des pièces (pour permettre un cloisonnement ou un éclairage naturel). En voici quelques exemples :

Les chambres

Exemples d'orientations écrites non chiffrées :

Chambre généreuse

Permettre le positionnement d'un bureau dans les chambres

Permettre l'agencement suffisant du mobilier

Exemples de propositions chiffrées :

Surface minimale de la chambre principale : 13m²

Surface minimale des autres chambres : 10,5m²

Surface moyenne des chambres : 12m²

Surface minimale de la chambre principale : 11m² hors rangement

Chambre secondaire : 9m² hors rangement avec largeur d'au moins 2,6m

Le séjour

Exemples d'orientations écrites non chiffrées :

Générosité des espaces de vie

Aménager une véritable entrée

Minimisation des espaces de dégagement

Exemples de propositions chiffrées :

Surface minimale du séjour : 20m² / 25m²

Largeur minimale du séjour : 3,2m

Surface minimale du séjour par typologie, hors cuisine, dégagement et rangements :

- T2 : 18m²

- T3 - T4 : 22m²

- T5 : 25m²

La cuisine

Exemples d'orientations écrites non chiffrées :

Cuisine cloisonnable

Cuisine éclairée naturellement

Exemples de propositions chiffrées :

Cuisine éclairée et ventilée naturellement à partir du T3

Cuisine disposant d'une fenêtre et en capacité d'être cloisonnée pour 70% des T3 et 100% des T4

Fermable (éclairée) à partir du T3 et fermée à partir du T4

Surface globale

Trois exemples de propositions de surfaces minimales par typologie en m2 :

	Proposition 1	Proposition 2	Proposition 3
T1	25	29	30
T2	45	43	50
T3	63	62	75
T4	75	80	90
T5	90	90	100

Il est parfois précisé la possibilité d'atténuer ces minima en cas d'espaces mutualisés disponibles.

Hauteur sous plafond

Un critère chiffré figure dans certaines chartes afin d'augmenter le volume des logements

Exemple de proposition chiffrée :

Hauteur sous plafond minimale : 2,7m

Rangement

Souvent sacrifiés pour optimiser la surface du logement, les rangements font partie des points d'attention des chartes locales.

Exemples d'orientations écrites non chiffrées :

Cellier et/ou buanderie obligatoire, rangements en nombre suffisant (+ favorise l'isolation phonique)

Espaces de rangement optimisés : celliers, placards

Espaces suffisants, optimisés et adaptés (notamment dans l'entrée)

Exemples de propositions chiffrées :

Pour tous les logements

T1 : 1 placard

T2 : 2 placards

T3 : 3 placards

T4 : 4 placards

Rangement représentant au minimum 4% de la shab (hors rangement cuisine)
Cellier de 5m² min. à partir du T4

70% des appartements disposant d'un cellier et/ou d'une cave (hors placards)
1 rangement par chambre et 1 par pièce de vie avec une profondeur minimale de 40 cm

Un espace de rangement dans chaque entrée

1 placard par chambre principale (taille proportionnelle)

Linéaire minimum de placard par logement exprimé en mètre linéaire (ml)

T1 : 1 ml

T2 : 1,5 ml

T3 : 3 ml

T4 et plus : 5 ml

Orientations

L'orientation et l'évitement des logements mono-orientés sont des préoccupations fréquemment rencontrées dans les chartes locales.

Exemples d'orientations écrites non chiffrées :

Éviter la mono-orientation nord ; favoriser au maximum les traversants

Exemples de propositions chiffrées :

Double Orientation pour tous les logements

Multi-orientation pour tous les logements ; traversant à partir du T4

Double orientation à partir du T3 ; mono-orienté sud ou ouest

75% des logements traversants ou double orientation à partir du T3

Interdiction des studios mono-orientés nord ; privilégier les traversants

Traversant ou double orientation à partir du T4 ; interdiction des mono-orientations nord des T3.

Espaces extérieurs

La thématique de l'accès à un espace extérieur fait partie de manière quasi systématique des orientations données par les chartes locales.

Exemples d'orientations écrites non chiffrées :

Permettant d'installer une table et des chaises

Bénéficiant d'une bonne orientation

Généreux

Bon dimensionnement des balcons afin de permettre leur usage réel

Superficie proportionnelle à la superficie des logements.

Exemples de propositions chiffrées :

Surface minimale : 10% de la SDP

Surface moyenne : 4m²

Surface minimale pour 80% des logements : 3,50 m²

Profondeur minimale (hors RDC) : 1.50m

Distribution, granulométrie, épaisseur du bâtiment

Les indications sur ce type de critère visent à combattre des tendances de conception qui conduisent le plus souvent à des problèmes d'orientation.

Exemples d'orientations écrites non chiffrées :

Épaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturels des pièces d'eau, des circulations communes et des parkings.

Exemples de propositions chiffrées :

Nombre maximum de logements par palier, fixé à des valeurs diverses selon les chartes (5, 6, 8...)

Épaisseur maximale du bâtiment : 12m (favoriser la lumière naturelle dans toutes les pièces)

V Recommandations

Critères

Enjeux

La surface est un critère primordial de qualité : un grand logement sera toujours plus qualitatif, plus transformable qu'un petit logement, peu importe son agencement. Il sera surtout nettement plus adapté à la vie quotidienne de ses habitants, particulièrement au regard de ses futures évolutions. Une seule condition, néanmoins : que cette évolution nécessaire ne rende pas le logement financièrement inaccessible.

La qualité des logements est bien sûr dépendante en premier lieu de leur surface, mais d'autres enjeux sont aussi à considérer. La nouvelle donne climatique nécessite en particulier un autre regard sur les exigences de ventilation naturelle. Il s'agit alors de hauteur sous plafond, d'orientations multiples, donc de distribution intérieure des immeubles pour que les logements trouvent une permanence d'usage sur le long terme.

Le référentiel proposé vise en premier lieu une amélioration de la qualité du logement collectif neuf. Le collectif subit en effet plus de critiques et génère plus d'insatisfaction que l'individuel. Dans une logique de sobriété, rendre plus attractif le logement collectif, qui est aussi plus dense, semble une priorité.

Objectifs

Un préalable est de qualifier ce qui fait la qualité d'usage. Cette qualification peut-elle et doit-elle être définie avec précision ? : formulation « normée », quantifiée, ou objectif générique à atteindre, considérant qu'il y a plusieurs manières d'atteindre un objectif ?

La philosophie récente d'évolution du CCH a plutôt été de se concentrer sur les grands objectifs à atteindre, considérant, à la suite de nombreux maîtres d'ouvrage et maître d'œuvre, que les normes présentent des effets pervers au sens où elles « enferment », se contredisent parfois... Ceci correspond à une orientation consistant à définir des objectifs, puis fournir un jeu de caractéristiques permettant de répondre aux objectifs (= une formule de base pour acteurs qui ne développent pas de réflexion particulière), et à rester souple du moment que les objectifs sont atteints (le jeu de caractéristiques

répondant aux objectifs n'est en ce sens pas un impératif), ce qui suppose néanmoins de pouvoir démontrer une atteinte des objectifs.

Les objectifs peuvent également varier en fonction de caractéristiques locales – climatiques par exemple – qui conduiront à ne pas traduire le confort de la même manière.

Les « grands objectifs » qui nous paraissent essentiels au confort d'usage peuvent se définir comme suit :

La mutabilité, en tant que faculté à adapter la disposition intérieure à ses besoins, qui ne sont pas les mêmes pour tous : possibilité de modifier facilement la distribution (exemple : cuisine pouvant être facilement ouverte ou fermée), plusieurs possibilités pour placer ses meubles, ... Pour y parvenir la surface est un critère clé (modularité plus aisée quand le logement est plus grand), permettant une plus grande souplesse d'agencement intérieur.

La luminosité : elle peut se traduire par les doubles orientations, la hauteur sous plafond, la surface vitrée...

La sensation d'espace : volume - surface et hauteur sous plafond

La réponse pratique à des fonctions de base telles que ranger, faire sécher du linge, trier les déchets... : surface, agencement intérieur

Le rapport à l'espace extérieur : balcons, terrasses, loggias, jardins. Il est possible de l'envisager en partie via des espaces mutualisés (toit-terrasse, grande terrasse ou jardin accessible à un ensemble d'habitants...), grande pièce et « faux balcon » pour un logement en hauteur... Le rapport à l'espace extérieur peut dans certaines configurations porter aussi sur les vues et est influencé par des spécificités d'implantation du programme (il n'est en ce sens pas simple à normer).

Les leviers à mettre en œuvre ne peuvent pas se désintéresser des aspects économiques et financiers : l'objectif n'est pas qu'un renchérissement par la qualité vienne accentuer des inégalités sociales, ni pénaliser la production. Le modèle de production et de détention des logements peut se trouver questionné sur toute la longueur de la chaîne, depuis la matière foncière jusqu'à la gestion.

Surfaces et volumes

Dans la composition classique d'un logement, on peut considérer les pièces et les services.

Les pièces comprennent les chambres et le séjour, assujettis à des conditions réglementaires de dimensions et d'éclairage, la cuisine pouvant être aussi considérée, comme le font certains pays, comme une pièce.

Les autres composants d'un logement, entrée, circulations, rangements, salles d'eau et sanitaires sont d'abord dépendants de conditions fonctionnelles, et de nécessités de ventilation, mais aussi d'exigences d'accessibilité pour tous qui sont dimensionnellement contraignantes.

Les réductions des surfaces des logements relevées dans de nombreuses réalisations récentes se sont avant tout effectuées sur les pièces :

Le séjour et la cuisine ont fréquemment été rassemblés en un seul volume servant aussi d'entrée et de circulation d'accès aux chambres. Ainsi, certains séjours peuvent être proposés autour de 20 m² avec une façade unique de moins de 4 m linéaires, rendant très difficile tout aménagement intérieur.

Des chambres ne dépassant pas 9 m² (chambre minimum) et 12 m² (chambre plus grande accessible handicapés) sont très fréquentes, et elles se trouvent souvent équipées de placards, inexistants ailleurs dans le logement, ce qui réduit ainsi leur surface d'environ 1 m².

L'augmentation recherchée de la surface des logements se traduirait par une augmentation nécessaire de la surface des pièces.

Cette mesure d'augmentation concernerait en premier lieu le binôme séjour / cuisine, que celle-ci soit séparée ou non mais devant de préférence être éclairée et ventilée indépendamment de façon à être séparable. La surface globale améliorée pourrait ainsi prendre en compte des évolutions d'aménagement et les nouvelles fonctionnalités des cuisines (notamment le tri sélectif).

Ainsi la surface minimale du couple cuisine-séjour selon la typologie considérée pourrait être comprise entre 23m² et 31m² conformément notamment aux minimums en vigueur en Suisse (25m²) et en Belgique (28m²) et selon la répartition qui suit :

T1 : 23 m²

T2 : 25 m²

T3 : 27 m²

T4 : 29 m²

T5 : 31 m²

Les chambres doivent évoluer pour que la plus petite puisse accueillir différentes possibilités d'aménagement permettant, entre autres capacités, l'accueil éventuel d'un deuxième lit. Les rangements souvent dévolus aux chambres et sous-évalués dans les programmes, doivent être pris en compte dans les calculs de surfaces, sachant que leur externalisation en sous-sol, par exemple, peut être envisagée mais a tendance à disparaître.

Surface minimale par chambre : 10,5 m²

Au moins une chambre de 12m²

Dans ce contexte une proposition minimale en calculant au plus juste les espaces de service parvient à des surfaces globales minimales par type :

T1 : 28 m²

T2 : 45 m²

T3 : 62 m²

T4 : 79 m²

T5 : 96 m²

La hauteur sous plafond généralisée à 2,50 m (et souvent mesurée à moins selon les enquêtes Qualitel) doit être remise en cause pour plusieurs raisons :

- adaptation à l'évolution de la taille des personnes ;
- amélioration de la ventilation et du rafraîchissement nocturne des pièces en relation avec des ouvertures adaptées ;
- possibilité d'aménagement en trois dimensions (lits superposés, mezzanine, rangements plus grands, etc.).

Proposer une hauteur sous plafond à 2,70m minimum nous mettrait au niveau de la plupart des pays voisins dont les standards se situent entre 2,60 et 2,70m. Cependant une telle mesure ne doit pas conduire à des pertes de constructibilité du fait des hauteurs maximales pouvant être imposées par le PLU : sa mise en œuvre ne peut donc intervenir qu'avec une mise en cohérence locale de celui-ci.

Des adaptations pourraient être prises en compte pour accompagner une telle mesure : des logements en duplex organisés autour de vides importants pourraient accepter des hauteurs sous plafond plus réduites par ailleurs ; de la même manière, la hauteur de 2,70 m pourrait n'être appliquée qu'aux pièces, laissant la possibilité de faux plafonds techniques par ailleurs.

Luminosité et rapport à l'extérieur

De nombreux immeubles ont été récemment réalisés selon un système de distribution desservant des logements de part et d'autre d'un couloir dont la longueur est déterminée selon ce qu'autorise les règlements de sécurité incendie. De ce fait, pour diminuer le nombre de distribution verticale, la mono orientation des logements d'un immeuble est devenue très fréquente, celui-ci pouvant alors se développer sur des épaisseurs de plus de 15 m.

Ce principe, qui va à l'encontre de réalisations plus anciennes qui proposaient des paliers distribuant peu d'appartements, majoritairement traversants, a pour conséquence d'offrir moins d'orientations et de vues différenciées, mais aussi, par rapport aux nouvelles perspectives climatiques attendues, de pénaliser fortement les possibilités de ventilation naturelle et de rafraîchissement nocturne.

Il est donc souhaitable d'imposer une double orientation, ou plus efficacement que les logements de trois pièces et plus soient traversants. Cet élément de confort est bien sûr à conjuguer d'une part avec les dispositions de prolongements extérieurs et, d'autre part, avec une hauteur sous plafond de 2,70 m pour parfaire les principes de ventilation naturelle.

Pour les 2 pièces et studio, lorsque la mono-orientation ne peut être évitée, il convient de réfléchir en amont à des systèmes favorisant une bonne ventilation naturelle du logement.

Les prolongations extérieures des logements sont devenues fréquentes dans les réalisations actuelles, étant des éléments de confort dont le coût et l'impact sur les surfaces réglementaires sont réduits.

Leur généralisation est à considérer avec une relation attentive aux contextes, aux orientations, mais encore quelquefois aux nuisances extérieures des différents milieux urbains. Si la généralisation des prolongements extérieurs semble possible dans de nombreuses situations, il faut avant tout considérer leur qualité d'accueil, leur possibilité d'ameublement, et leur relation évidente avec les pièces intérieures.

La réalisation de prolongements extérieurs doit être prise en compte dans une analyse environnementale et thermique globale, notamment en ce qui concerne leur rôle possible dans la protection des apports solaire. De telles recommandations ne peuvent se faire qu'à un niveau local.

Mutabilité

Il semble important de proposer des systèmes constructifs et des dispositifs techniques qui permettent une mutabilité des logements et des possibilités de transformation aisée selon les évolutions des usages et de la composition des ménages occupants.

La réduction des surfaces a mené à l'intégration de la cuisine au séjour, séjour et cuisine formant ainsi une pièce unique, ce qui a pour conséquence une réduction de la surface des façades. Ceci affecte de façon importante les possibilités de mutabilité des logements, la cuisine ne possédant plus de fenêtre qui lui soit propre. La cuisine devrait de préférence pouvoir se décliner selon les volontés individuelles d'ouverture sur le séjour ou d'indépendance, notamment pour des typologies à partir du T3.

D'autres avancées peuvent être proposées, en privilégiant des principes constructifs qui permettent aisément de réunir ou de subdiviser des pièces, voire des logements, pour s'adapter à l'évolution des besoins dans le temps. Au-delà d'une anticipation technique, cette possibilité de mutabilité peut nécessiter une anticipation juridique si l'immeuble n'est pas détenu par un propriétaire unique.

Ces possibilités dépendent d'un travail spécifique entre le constructeur, le concepteur et la collectivité ou l'aménageur

Tableau récapitulatif de différents critères de qualité selon les échelles et le degré de mise en oeuvre

	Minimum Pinel	Recommandations (Charte de qualité)	Commentaires complémentaires
Dimension			
Surface par type	T1 : 28 m ² T2 : 45 m ² T3 : 62 m ² T4 : 79 m ² T5 : 96 m ²	-	Garantir un % de rangement satisfaisant Favoriser les rangements extérieurs (cave, cellier de palier)
Surface Chambre	-	Min. 10,5 m ² Moyenne de 12m ²	
Surface Séjour-Cuisine	-	T1 : 23 m ² T2 : 25 m ² T3 : 27 m ² T4 : 29 m ² T5 : 31 m ²	
Hauteur sous plafond	-	2,7m dans les pièces de vie	À mettre en cohérence avec la hauteur permise au PLU et sauf parcelle spécifique
Espace extérieur	-	Pour tout logement	L'accès à un espace extérieur pour tout logement peut aussi être assuré par l'accès à des surfaces extérieures mutualisées (ex. toit, cour partagée etc.)
Orientation	-	Le plus possible de logements traversants et doubles orientations Traversabilité ou double orientation systématique à partir du T3	Dans la perspective du réchauffement climatique et de la multiplication des épisodes de fortes chaleurs : le caractère traversant de préférence ou les doubles orientations permettent de limiter le recours aux climatiseurs et ventilateurs électriques
Modularité	-	Cuisine éclairée et ventilée naturellement ; séparable à partir du T3	Mode de construction : favoriser les structures ponctuelles (poteau-poutre) afin de minimiser les voiles intérieurs en béton

VI Mise en œuvre

Leviers

Au-delà de la définition d'un référentiel de qualité d'usage, il est fondamental de se préoccuper de son utilisation. En annexe sont passés en revue les différents leviers qui ont été envisagés pour mettre en application les éléments de référentiels proposés, avec leurs avantages et inconvénients. La présente partie donne, en synthèse, les pistes qui nous apparaissent les plus pertinentes.

Le référentiel proposé distingue un critère essentiel, celui d'une surface minimale par typologie de logement, gage d'un meilleur confort et de plus de mutabilité, et d'autres critères qui constituent des recommandations : des surfaces minimales par chambre et pour l'ensemble « salon + cuisine », une hauteur sous plafond plus importante, un critère d'accès à un espace extérieur, un critère d'orientation, une recommandation sur la surface de rangement.

Il ne nous paraît pas pertinent d'agir sur les textes réglementaires « de base » que constituent le décret « décence » et l'article R111-2 du CCH. Ces textes, qui fixent des caractéristiques minimales pour un logement, ont une fonction de « voiture balai » : leur objectif n'est pas de tirer vers le haut la qualité des logements standards, mais d'éviter que les plus mauvais logements restent ou soient mis sur le marché.

Le levier national le plus solide pour influencer sur les caractéristiques des logements collectifs neufs est, selon nous, le dispositif d'investissement locatif Pinel. Celui-ci se prête à une conditionnalité de l'aide : nous proposons donc de l'utiliser pour inciter à produire des logements de meilleure qualité.

L'acquéreur en Pinel, concentrant son intérêt sur l'investissement financier, ne se montre en effet pas toujours très regardant sur la qualité d'usage. Le signal serait visible et fort, il aurait probablement un effet au-delà du seul dispositif fiscal.

La date d'entrée en vigueur doit être fixée de façon à ne pas bloquer des opérations en cours. La conditionnalité doit pouvoir être intégrée en amont des opérations. Ainsi, une première étape pourrait consister à utiliser un critère lié à la qualité d'usage dans le cadre du dispositif voté en loi de finances pour 2021 permettant à partir de 2022 le maintien (et non la baisse) des taux actuels de réduction d'impôt en contrepartie du respect de certaines conditions. A échéance plus lointaine, une pérennisation du dispositif Pinel (actuellement prévu pour s'éteindre en 2024) pourrait être assortie d'une conditionnalité pleine à un tel critère.

S'agissant d'un dispositif fiscal, la conditionnalité doit être simple et vérifiable très facilement, pour ne générer aucun alourdissement administratif ni aucune difficulté d'appréciation par l'administration fiscale : il faut donc éviter des critères appréciatifs ou dépendant des caractéristiques de la parcelle, éviter également des critères qui ne se rapporteraient pas au logement concerné (comme des critères qui induiraient une vérification à l'échelle de l'immeuble). C'est pourquoi il est proposé de s'en tenir à un critère de surface du logement par typologie : ce critère a un impact important sur la qualité d'usage, et les informations pour vérifier son atteinte sont présentes dans les bases fiscales.

Les surfaces par typologie proposées dans le référentiel sont donc conçues comme des minima pour pouvoir à terme bénéficier du dispositif Pinel.

Les autres critères du référentiel n'auraient pas d'incidence sur l'incitation fiscale. Nous recommandons leur utilisation, en plus de la surface par typologie, dans d'autres démarches :

- une politique locale de qualité des logements se traduisant par des « chartes » mises en place par les collectivités (préférentiellement les intercommunalités) ou les aménageurs. Ce type de démarche volontairement « non-réglementaire » permet la plus grande intelligence d'application lorsqu'elle intervient en accompagnement d'une politique de production de logement : outre qu'il est possible d'y prendre en compte des spécificités locales, une telle charte est un outil de dialogue et de négociation entre autorité publique et maîtres d'ouvrage des opérations immobilières. Elle tire la qualité vers le haut et contribue à réguler le marché sans pour autant menacer la production. Il semble important en revanche d'éviter l'emploi d'une charte à des fins de blocage malthusien. De ce point de vue, les travaux de la « commission Rebsamen » pour la relance de la production de logement paraissent porteurs de pistes très intéressantes. En proposant de privilégier la voie contractuelle entre Etat et collectivités, et en recherchant les possibilités d'incitation des collectivités à produire là où c'est nécessaire, ces travaux posent un cadre dans lequel pourrait parfaitement s'insérer le « bon usage local » d'une charte de qualité des logements.

- la mise en place d'un recueil d'information et d'une animation transversale sur les démarches locales en faveur de la qualité des logements nous semblerait par ailleurs une initiative particulièrement utile : à ce titre, sont présentés ci-après en annexe les contours d'une initiative en ce sens ;

- une politique d'acquisition de logements par des investisseurs institutionnels, qui pourraient décider d'utiliser le référentiel pour au moins une part de leurs acquisitions ;

- l'intégration des critères du référentiel dans des outils de mesure et de reconnaissance de la qualité d'usage, telles que les labels ;

- l'intégration dans des outils de sensibilisation plus large des acquéreurs et occupants potentiels afin de permettre un « empowerment » de ceux auxquels les logements sont

destinés : à ce sujet, Qualitel a d'ores et déjà pris l'initiative de déclencher une étude de faisabilité pour un outil de sensibilisation « grand public ».

Enfin, nous soulignons particulièrement le critère de hauteur sous plafond plus importante : celle-ci présente de nombreux avantages (amélioration de la ventilation, de la qualité de l'air intérieur, facilitation de l'usage de lits superposés ou de mezzanines) et il serait bienvenu qu'elle devienne un standard. Le critère ne peut néanmoins être imposé qu'à condition de s'assurer de ne pas perdre en constructibilité du fait de hauteurs maximales fixées au PLU.

Proposition pour la mise en place d'un réseau de la qualité du logement

La mobilisation autour de la qualité du logement, en particulier dans le cadre d'actions locales, doit pouvoir s'appuyer sur une objectivation et des outils.

A ce titre la mise en place d'un réseau de la qualité d'usage du logement apparaîtrait particulièrement pertinente. Il aurait pour objet de :

Rassembler des éléments de connaissance et de comparaison y compris avec l'étranger, en s'appuyant sur les outils de connaissance existants et en proposant le cas échéant des compléments ;

Identifier les initiatives locales, les documenter et partager : recueillir et partager les « chartes locales » existantes, les retours d'expérience sur leur mise en œuvre et les effets des initiatives, identifier les bonnes pratiques mais aussi celles qui font difficulté ;

Pouvoir apporter un appui, un conseil, de la mise en relation, aux acteurs locaux intéressés souhaitant initier ou améliorer leur démarche locale.

Une telle initiative devrait rassembler une large gamme d'acteurs : associations de collectivités, d'opérateurs aménageurs, professionnels de l'immobilier, pouvoirs publics. L'implication d'acteurs tels que Qualitel ou le Cerema s'avèrerait pertinente.

Nous recommandons d'approfondir rapidement cette piste en étudiant les conditions de mise en place d'une telle initiative : identification de son portage potentiel, évaluation de son coût et des possibilités de financement.

Incidences économiques et leviers relatifs aux montages financiers

Quelles incidences économiques de la qualité d'usage ?

Le montage des opérations résidentielles repose essentiellement sur un « triptyque » : le coût du foncier, le coût de la construction, le prix de vente, tout en permettant au maître d'ouvrage de réaliser une marge.

Ces différents termes sont en relation par un jeu de « vases communicants ». Ceci confère une certaine faculté d'adaptation aux montages, et explique qu'une contrainte plus importante sur un ou plusieurs termes de l'équation n'aboutit pas nécessairement à une impossibilité de faire.

Un exemple type consiste, à l'occasion d'une cession foncière en opération d'aménagement, en la fixation d'objectifs qualitatifs (renchérissant le coût de construction), sans élévation du prix de vente des logements pour les acquéreurs, mais compensée par un niveau de charge foncière établi de manière à permettre l'opération, ce niveau de charge foncière entrant lui-même dans l'équilibre économique de l'opération d'aménagement.

Il est bien entendu qu'il existe des limites : un ensemble de contraintes, qui peuvent être normatives, « para-normatives » (de type charte locale), résulter des conditions locales de marché, d'une tension plus ou moins forte sur les coûts de construction, ou encore du mode d'acquisition du foncier (la production en diffus étant bien plus difficile à maîtriser qu'en opération d'aménagement), peut aboutir à un blocage et à une impossibilité de réaliser une opération.

Ceci ne peut réellement être apprécié que dans le cadre d'un dialogue local et contextualisé.

Agir sur les termes du montage financier des opérations peut constituer un levier en faveur de la qualité d'usage des logements, en permettant d'intégrer une amélioration de celle-ci dans l'équation sans aboutir à une impossibilité.

Ce type d'action est lié étroitement à l'analyse des incidences économiques que peut entraîner la mise en œuvre des critères proposés dans le référentiel de qualité.

Un surcroît de qualité des logements risque naturellement de se traduire par une perturbation de l'équation économique en tirant vers le haut le coût et le prix du logement. Il convient toutefois d'être extrêmement prudent sur l'évaluation de ses incidences.

- En termes de surcoût de construction, les critères de qualité d'usage proposés auraient un impact limité. Un logement un peu plus grand et avec un peu plus de hauteur sous plafond n'engendre pas de surcoût d'installations sanitaires, de menuiserie, ni de réseaux. Il représente en revanche un peu plus de linéaire de murs et de cloisons, de surface de plancher et de plafond. A l'échelle de chaque projet pris isolément, la question des limites physiques de la parcelle et de sa constructibilité sera probablement plus déterminante.

- En termes de prix, un raisonnement appliquant un prix moyen au m², ou un loyer moyen au m², sur une surface de logement, aboutira inévitablement à la conclusion qu'un logement un peu plus grand conduit à un prix d'achat ou un loyer d'autant plus élevé.

Ce raisonnement est à nuancer fortement, car le logement ne s'inscrit pas dans les modèles classiques de marché qui correspondent à une économie des quantités, dans laquelle le prix dépendrait « basiquement » des niveaux d'offre et de demande. A l'acquisition, le processus décrit est plutôt celui d'acteurs économiques (les ménages) qui investissent à hauteur de leur limite budgétaire, en fonction de leur solvabilité et des conditions de crédits, et qui recherchent le meilleur logement possible selon leurs critères, dans l'enveloppe budgétaire dont ils disposent.

Les critères de qualification du meilleur logement possible sont par ailleurs dépendants de la situation et des aspirations du ménage, et ne portent bien souvent pas prioritairement sur la qualité d'usage, au moment de l'achat (localisation, nombre de pièces...).

Le prix est en outre fortement influencé par les conditions de marché locales, et parfois micro-locales, elles-mêmes éminemment dépendantes du parc existant.

Il apparaît dès lors extrêmement difficile d'évaluer, *in abstracto*, l'incidence que pourrait avoir la mise en œuvre des critères de qualité proposés sur les prix.

Quoi qu'il en soit, le prix de vente étant fortement corrélé au budget disponible des acquéreurs, une augmentation du coût liée à une augmentation de la qualité ne se répercuteraient pas nécessairement, ou pas intégralement, dans le prix : la faisabilité de l'opération peut alors reposer par exemple sur la faculté à modérer les exigences du vendeur de foncier.

Inversement, la tendance à la non-qualité est souvent identifiée, lors des entretiens, comme la résultante d'une « optimisation ». Celle-ci vise à ce que le logement demeure financièrement accessible pour un acquéreur, dans un contexte de coût de construction tendu et de compétition foncière qui conduit les opérateurs, dans les territoires sous forte pression, à surenchérir pour s'assurer la possibilité de produire. A nouveau, la faculté à réguler le marché foncier se pose, sans qu'aucune des multiples réflexions menées de longue date sur ce sujet n'ait jamais abouti à une solution générale. Le moyen le plus sûr et le plus évident d'influer sur ce point reste aujourd'hui dans la mise en œuvre d'actions foncières publiques déterminées : intervention d'établissements publics fonciers, mise en place d'opérations d'aménagement...

Enfin, bien qu'il soit impossible de les quantifier, il nous semble important de prendre en considération les risques économiques que représente, dans la durée, la non-qualité. En matière d'investissement locatif défiscalisé par exemple, un risque fréquemment évoqué est ainsi qu'à l'issue de la période de défiscalisation, un bien de mauvaise qualité surtout s'il n'est pas très bien situé, soit plus difficile à vendre et/ou à relouer, avec le risque d'une spirale de dépréciation, cependant qu'un logement mieux conçu conservera durablement de la valeur.

Agir sur les montages financiers

Le jeu permanent de « vases communicants » entre les trois termes du triptyque « coût du foncier, coût de construction, prix de vente » fait qu'aucun mécanisme ne permet de contrôler de manière certaine tous les termes de l'équation.

Les différents acteurs intervenant dans la chaîne de production immobilière sont amenés à travailler sur chacun de ces termes : certains le font pour s'assurer un avantage compétitif, d'autres pour réguler le marché d'une manière ou d'une autre, conférer de l'attractivité, limiter des risques ...

L'action sur les différents termes de l'équation peut passer par divers leviers, au niveau local ou national, par exemple :

- Une politique foncière active (EPF, préemption, ZAC...), qui vise à contenir le terme « coût du foncier » ;
- La structuration de filières de construction plus compétitives, qui vise à contenir le terme « coût de construction » ;
- La volonté de blocage des prix de vente, exprimée dans certaines chartes locales ;
- La promotion de modèles alternatifs de propriété, d'acquisition et de détention des logements permettant de lisser sur plus longue période ou de « dissocier » le financement du logement (cession de droits réels...) : ceci est une manière d'agir sur le terme « prix », non pas tant en le modérant qu'en essayant de le rendre financièrement plus facile à supporter.

Chaque fois qu'un gain peut être réalisé via ces leviers sur un des termes de l'équation, se pose la question de l'utilisation qui sera faite de ce gain : le gain peut accroître le pouvoir d'achat de l'acquéreur ou augmenter la marge du promoteur, il peut servir à produire plus et/ou à produire mieux, ou bien permettre de payer un prix toujours plus élevé au propriétaire initial d'un terrain...

Recommandation :

Ces leviers sur les montages financiers sont un moyen et non une fin, ils peuvent donc contribuer à rendre accessible une meilleure qualité des logements, mais ce n'est pas automatique : cela nécessite d'abord que l'objectif soit formulé et partagé. La recommandation que l'on peut émettre se situe donc sur ce plan : assortir chaque fois que c'est possible les politiques publiques intervenant sur les montages financiers, d'objectifs de qualité, et à tout le moins observer au mieux les résultats pour identifier comment se répartissent les gains obtenus.

Synthèse

Si la production de logements au XXe siècle a été marquée par un progrès permanent en termes de confort et de qualité d'espace, un palier réglementaire et même une certaine régression dans la réalité construite sont observées depuis deux décennies.

Les villes, même denses, doivent rester attractives pour éviter la permanente tentation de l'habitat individuel qui, nouveaux modes de travail aidant, peut voir son attractivité renforcée. Certes, de nombreux efforts sont à faire à tous les niveaux de l'usage quotidien des villes : mobilité, espaces verts et îlots de chaleur, services et leur accessibilité à tous, etc. Mais l'amélioration de la qualité des logements est certainement un des leviers les plus efficaces pour retrouver le désir d'habiter en ville.

Par ailleurs des efforts importants ont été menés sur les normes techniques applicables au logement et notamment, entre autres, sur les exigences énergétiques et environnementales. Jusqu'à présent, les constructions ont été étudiées thermiquement, d'abord en fonction du confort d'hiver, et trop peu selon les évolutions climatiques actuelles. La RE 2020, qui entrera prochainement en vigueur, revoit la manière dont est pris en compte le confort d'été. Les propositions que nous faisons vont dans ce sens, spatialité et orientations multiples des logements permettant une ventilation naturelle indispensable pour les temps à venir. Ces évolutions doivent être rapidement prises en compte pour éviter l'obsolescence d'une production qui ne pourrait, au mieux, qu'accueillir des équipements de climatisation complexes et consommateurs d'énergie.

Les préconisations du référentiel de qualité élaboré dans le cadre de cette mission peuvent être portées à toutes les échelles de décision et de manière subsidiaire, par l'État, qui dispose de leviers relatifs au financement des logements, par les collectivités territoriales, dont bon nombre s'impliquent déjà à travers les chartes de qualité, par tout opérateur intervenant dans la chaîne immobilière.

Si les chartes ne sont pas très coercitives et donc parfois contournables, elles sont un outil de négociation et donnent lieu à des retours d'expériences. Elles offrent aussi la possibilité de s'adapter aux réalités locales : climatiques, historiques, patrimoniales et même économiques. En effet, les entretiens conduits lors de notre mission avec les différents acteurs de la construction ont souligné, pour une grande majorité, l'évidence d'une certaine inadéquation entre les produits proposés et les nouvelles attentes, en même temps qu'une inquiétude sur les prix de sortie. Ceci implique un regard permanent porté sur des équilibres économiques en fonction, notamment, des actions régulatrices possibles sur le foncier.

Toute l'efficacité de la mise en œuvre de nouveaux référentiels proviendra de la complémentarité entre des mesures génériques, comme peut l'être un dispositif fiscal,

et la finesse d'adaptation locale aux contextes, en relation avec tous les experts locaux, services municipaux, CAUE, etc.

Si les différentes préconisations sont prévues avant tout pour les constructions neuves, on doit aussi imaginer leurs incidences sur les restructurations de bâtiments existants. En effet, la conjonction entre la rareté prévisible du foncier nouvellement urbanisable due à la nécessité de réduire fortement l'étalement urbain, des frilosités de municipalités peu enclines à trop construire pour ne pas déplaire à leur population, et une prise de conscience de l'importante dépense énergétique provenant de la démolition/reconstruction, amène à imaginer une part accrue des rénovations plus ou moins lourdes dans les temps à venir.

Ce travail de réinvestissement est forcément dépendant de bâtiments existants toujours différents les uns des autres, de l'immeuble de bureau offrant en général une structure de dimension généreuse où de nouvelles qualités spatiales pourront être mises en œuvre, aux constructions des années 1940 à 1970, fréquemment défailtantes techniquement, nécessitant d'abord une remise à niveau thermique et acoustique. Ces rénovations sont difficilement "normalisables" selon les nouveaux éléments de référentiel proposés mais, par effet d'entraînement, seront certainement amenées à se rapprocher de ces standards.

Si certaines décisions concernant un nouveau référentiel peuvent être appliquées rapidement à l'échelle nationale, une prise de conscience à toutes les échelles doit pouvoir être appuyée sur une meilleure connaissance de la situation du logement en France, connaissance accessible à tous et permettant aux acteurs nationaux ou locaux de partager un savoir commun pour agir en connaissance de cause. Même si de nombreux instituts et observatoires existent, surtout localement, il semble souhaitable d'encourager la mise en place d'un véritable réseau indépendant de la qualité du logement qui permette, en permanence d'identifier les différentes initiatives locales mais aussi de regarder l'état réel de la production et de la comparer avec ce qui se fait ailleurs sur le territoire en relation avec les rapides évolutions sociales et environnementales.

Annexes

Tableau d'analyse des leviers d'action pour améliorer la qualité d'usage des logements

Levier	Situation actuelle	Piste d'action – le cas échéant niveau de texte	Avantages	Inconvénients
Réglementaire général : R111-2 CCH ; RSD ; décret décence	Surfaces et volumes de référence : R111-2 CCH : basés sur un nombre d'habitants : 14m ² / 33m ³ pour les 4 premiers habitants puis 10m ² /23m ³ par habitant supplémentaire (en creux, surface minimale selon le type de logement et hauteur sous-plafond d'au moins 2,3m). Décence : 9m ² minimum pour le logement ; RSD : pièces de vie d'au moins 9m ² en moyenne, 7m ² minimum pour une pièce	Des valeurs minimales fixées par décret applicables à tous les logements : - neufs ou issus de division ou transformation de locaux en logement : R111-2 CCH ; - neufs ou anciens dans tous les cas pour le RSD et la décence <i>Levier qui en pratique porte plus sur l'ancien le moins qualitatif (logique de « voiture balai »)</i>	Lisibilité	Les normes minimales actuelles sont très largement dépassées par la production neuve ordinaire. Elles sont peu discriminantes pour le neuf mais trouvent plutôt à s'appliquer sur l'ancien, les reconversions d'ancien ou les divisions. Des normes minimales représentant un saut qualitatif par rapport à la production neuve actuelle mettrait surtout « hors marché » des logements existants en grande quantité. Ce levier est donc surtout un levier d'évolution du parc ancien visant à éliminer des situations inacceptables, mais pas un levier d'amélioration de la production neuve.

<p>Conditionnalité d'aides publiques nationales : PTZ en accession, Investissement locatif Pinel pour le neuf, dispositif de TVA réduite et exonération TFPB pour les LLI, TVA réduite en accession à proximité des zones de Renouvellement urbain ; financement du LLS ; PSLA ; prêts à l'accession sociale, prêts conventionnés...</p>	<p>PTZ, PSLA, Pinel, TVA réduite en accession RU, TVA réduite et exonération TFPB LLI : pas de contrainte autre que le R111-2 CCH ci-dessus</p> <p>LLS : annexe II de l'arrêté du 17/10/2011 : caractéristiques minimales pour les logements familiaux : 16m² minimum pour un logement, la taille moyenne des pièces principales supérieure à 9m², et aucune de moins de 7m², une référence à 2,30m de HSP</p> <p>PAS, PC (à vérifier) : arrêté du 11 mai 1990 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat pour l'accession à la propriété (secteur diffus) : idem LLS</p>	<p>Pour les dispositifs PTZ, Pinel, LLI, TVA réduite accession : introduire une conditionnalité au respect de critères de qualité : releverait de la loi de finances ? (puis de décret / arrêté d'application)</p> <p>Pour le PSLA, les autres prêts à l'accession, le LLS : la conditionnalité à des critères de qualité relèverait d'un arrêté.</p>	<p>Effet d'orientation fort sur la production de logements collectifs : les dispositifs comme le PTZ et le Pinel, auxquels s'ajoute la VEFA HLM, représentent des parts significatives de la production de logements collectifs. Il n'est pas possible de savoir à l'avance si l'acquéreur personne physique fera appel au dispositif, ou si le logement sera vendu en bloc à un bailleur social ou un institutionnel. Pour ne pas perdre la possibilité de l'aide, le promoteur sera de fait contraint à respecter les préconisations.</p> <p>Partant du principe que les prix par logement résultent surtout des capacités de financement des acquéreurs, qui ne sont pas extensibles, la mesure pourrait rétroagir, à terme, sur une modération des prix fonciers.</p> <p>La mise en œuvre peut générer des perturbations à court terme (cf colonne « inconvénients ») mais cela peut se gérer en jouant sur les dates d'entrée en vigueur.</p> <p>Plusieurs textes sont aujourd'hui séduisants : intérêt à unifier l'ensemble et à donner une lisibilité liée à l'aide apportée par l'Etat par la définition d'un socle commun.</p>	<p>Risques de renchérissement de la production et d'accès plus difficile aux aides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de désolubilisation des acquéreurs ? - Risque sur le volume de logements produits ? - Pour les produits locatifs sous condition de ressources : augmentation du loyer avec la surface et/ou la qualité, désolubilisation du locataire ? <p>A court terme, ce levier peut rendre plus difficile la réalisation d'opérations déjà initiées en comptant sur une aide (exemple : foncier sous promesse mais permis pas encore déposé). Il est toutefois possible de jouer sur des dates de mise en œuvre.</p> <p>Risque de difficultés à vérifier la bonne atteinte des critères prescrits : les banques exigent une attestation simple.</p> <p>Risque de revendication d'augmentation des aides, relèvement de plafonds, etc... pour « compenser ».</p> <p>Les aides de type Pinel ou PTZ sont définies pour une durée limitée et régulièrement débattues (et prolongées...) en loi de finances : l'effort orienteur sur la qualité serait plus net si les dispositifs sont pérennisés.</p> <p>Application uniforme, pas d'adaptation locale fine : risque de passer à côté de solutions plus intelligentes localement ou sur une opération donnée. Conférer une souplesse sur ce point peut se heurter ensuite à des difficultés d'assurer que la conditionnalité est respectée.</p>
--	---	---	---	--

Conditionnalité de l'autorisation d'urbanisme via le PLU à des critères de qualité des logements	Pas de possibilité juridique actuelle d'imposer via le PLU des critères de qualité des logements.	Application d'un « référentiel » pour obtenir l'autorisation d'urbanisme. Il pourrait s'agir d'un référentiel socle national (choix de l'appliquer ou non via le PLU), ou d'un référentiel affiné localement. Une possibilité d'intervention via le PLU nécessiterait disposition législative (puis déclinaison réglementaire) => cf ligne relative au PLU <i>Levier qui concerne plus le neuf</i>	Avantage de cohérence : les aides à la demande de logement sont fixées nationalement, mais ce qui permet de générer l'offre localement (document d'urbanisme, autorisations de construire, procédures d'aménagement) est essentiellement à la main des collectivités.	Risque d'hétérogénéité : activation locale ou non du dispositif, référentiels différents entre territoires similaires, complexité pour les opérateurs, les pétitionnaires, les acquéreurs...
Conditionnalité de la cession de charges foncières en opération d'aménagement ou en cession de foncier public	La conditionnalité en opération d'aménagement ou cession de foncier public est déjà possible	En opération d'aménagement ou cession de foncier public : fixation déjà possible de conditions pour céder les charges foncières : plus aisé en secteur tendu car le levier sur les maîtres d'ouvrage est important <i>Levier qui concerne plus le neuf</i>	Pour contrebalancer une contrainte supplémentaire liée à la qualité des logements, une contrepartie peut être de permettre de produire plus de m ² (via le PLU, le cas échéant dans l'opération d'aménagement)	Risques de difficultés à contrôler la mise en œuvre, allourdissement de l'instruction des PC. Cela peut s'envisager plus facilement dans des opérations « sous contrôle public » (opérations d'aménagement...), plus difficilement en diffus
Conditionnalité d'éventuelles aides locales (au LLS principalement)	La conditionnalité d'aides locales spécifiques est possible.	Conditionnalité des aides locales : déjà possible <i>Levier qui peut porter sur le neuf ou l'ancien</i>	Possibilité d'adaptation locale fine, responsabilisation des collectivités, possibilité d'une certification locale rendue exigible	Risques de critiques : renchérissement local, mathusianisme...
			Certaines souplesses semblent assez simples à mettre en œuvre, comme de permettre des bâtiments légèrement plus haut afin d'accompagner une augmentation de la hauteur sous plafond	Levier surtout adapté à la production neuve

<p>Compléter les possibilités existantes dans les PLU pour favoriser la qualité des logements</p>	<p>Le code de l'urbanisme prévoit aujourd'hui diverses dispositions permettant à l'autorité décisionnaire d'appliquer des souplesses ou des contraintes pour orienter la production de logements. Ces dispositions ne visent pas la qualité des logements, mais plutôt des objectifs sociaux ou environnementaux</p>	<p>Les articles du CU suivants : L151-14, L151-18, L151-21, L151-22, L151-28 à 29-1, L152-3 à 6 prévoient aujourd'hui des possibilités pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imposer une proportion de logements d'une taille minimale (a priori en m² ou en type, il s'agit de programmation – limiter les petits logements – mais pas de qualité) - Imposer des règles pour la qualité architecturale - Imposer des performances énergétiques, environnementales, des surfaces non-imperméabilisées - Déroger aux règles pour accroître la constructibilité en vue de produire des logements, des logements sociaux, des logements intermédiaires - Déroger à diverses règles (dont hauteurs, gabarits, stationnements) pour des motifs environnementaux ou de mixité sociale <p>Des dispositions de ce type pourraient éventuellement être envisagées en faveur de certains critères de qualité.</p> <p>Une évaluation sur l'utilisation faite des dispositions existantes serait intéressante.</p> <p><i>Levier qui porte principalement sur le neuf</i></p>	<p>Possibilité d'action locale fine : la collectivité souhaitant agir sur le sujet disposerait d'un outil de plus, sécurisé sur le plan juridique.</p> <p>Certains souplesses semblent assez simples à mettre en œuvre, comme de permettre des bâtiments légèrement plus haut afin d'accompagner une augmentation de la hauteur sous plafond</p>	<p>Dispositions potentiellement complexes dans leur définition et / ou leur mise en œuvre.</p> <p>Hétérogénéité : activation et appropriation probablement très inégale du dispositif d'une collectivité à l'autre.</p> <p>Risques de mauvaise adéquation entre mesures prises, caractéristique du marché local, capacité financière des ménages, et résultats attendus sur la qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une souplesse possible ne garantit pas la qualité - Une contrainte imposée peut avoir des effets pervers <p>Cela nécessite donc une politique publique locale bien réfléchie et suffisamment solide en ingénierie.</p>
<p>Application d'un référentiel local par les MOA via une « charte promoteur »</p>	<p>Mise en place de chartes diverses par des collectivités locales. Ces chartes n'ont pas de poids juridique officiel mais les maîtres d'ouvrage sont « invités » à adhérer et à s'y conformer.</p> <p>En pratique, les collectivités utilisent le levier de l'autorisation d'urbanisme (cf ligne précédente) hors cadre juridique.</p>	<p>Pas d'intervention réglementaire. La mission pourrait conclure à des éléments susceptibles d'être inscrits dans des chartes locales, sur l'initiative des collectivités.</p> <p>Les chartes promoteurs étant aujourd'hui « dans le paysage », il serait utile d'objectiver leurs effets par une étude d'évaluation dédiée.</p> <p><i>Levier qui porte principalement sur le neuf ou assimilé</i></p>	<p>Souple et à la main de la gouvernance locale</p> <p>Adaptable à la diversité des caractéristiques locales</p> <p>Si la règle est la même pour tous, ce dispositif peut avoir un effet régulateur local sur les valeurs de foncier</p> <p>Expression par certains acteurs du constat d'une meilleure qualité effective là où de telles chartes sont appliquées : ceci serait à objectiver par une étude.</p>	<p>Risques d'hétérogénéité / d'application « arbitraire » / d'alourdissement des processus (question du levier de « contrôle » ?)</p> <p>Effet réel parfois contesté : engagement dans la charte puis renégociation au cas par cas ? : crainte d'une application non uniforme même localement</p> <p>Zone grise juridique</p> <p>Risques sur les coûts en cas d'exigences mal proportionnées ?</p>

Application volontaire d'un référentiel par les MOA via une certification	Système de labellisation et certification déjà existant et d'application volontaire	Evolution possible du label NF Habitat / NF Habitat HQE. Analyser les critères actuels du label et convaincre la commission qui les définit de compléter les labels	Un effet levier non négligeable : en collectif, 50% de la production est labellisée. Possibilité de susciter une adhésion volontaire des maîtres d'ouvrage (charte d'engagement...), ce qui est la base de l'existence du dispositif	Risques de renchérissement Le caractère consensuel du mode de fabrication du label risque-t-il d'affaiblir son ambition ?
Impliquer les bailleurs institutionnels	Les institutionnels ont développé fortement dans la période récente leurs acquisitions de logements, et notamment en logement locatif libre : leurs cahiers des charges influent sur la production. Les investisseurs sont sensibles aux labellisations (environnementales, ISR...)	Orienter les choix des investisseurs institutionnels dans le sens de la qualité d'usage des logements en les faisant adhérer aux objectifs du « référentiel ». <ul style="list-style-type: none"> - En recherchant un engagement volontaire (cahier des charges de CDC Habitat par exemple ?) - En s'intégrant dans une labellisation à laquelle les investisseurs sont attentifs <p><i>Levier qui porte sur le neuf ou assimilé</i></p>	Effet orienteur potentiellement fort : en 2020, le poids des acquisitions par les institutionnel semble aussi important que celui du Pinel, et les principaux promoteurs l'intègrent. Les actifs résidentiels sont désormais recherchés par les investisseurs. Une opération locative de bailleur institutionnel intègre dès le départ l'arbitrage du patrimoine : la qualité des logements contribue à leur valeur	La qualité d'usage ne vient pas au premier rang des critères de choix (sont privilégiés des objectifs quantitatifs, la localisation, l'environnement urbain, le prix, le loyer, la rentabilité...) Une qualité d'usage améliorée (notamment sur le critère taille) est susceptible de diminuer la rentabilité locative : risque de dégradation de l'attractivité de l'investissement dans le résidentiel par rapport à d'autres investissements.
			Possibilité de définir et mettre en œuvre une certification comprenant un volet local (rejoint la ligne précédente) Le label peut servir de base à des aides locales ou à des conditionnalités mises en place par les aménageurs.	Les institutionnels appuient leurs décisions sur des critères et des processus établis dans un cadre professionnel : la qualité d'usage semble pouvoir s'y insérer

Contributions :

M.-H. Badia : « Toutes les surfaces ne se valent pas »

Plusieurs voix se sont exprimées pour dénoncer la diminution de la surface des logements construits aujourd'hui dans les immeubles collectifs.

Cette diminution établie par des chiffres ne rend pas compte de la totalité du problème qui tient à l'habitabilité de la surface vendue ou louée. Pour définir cette habitabilité, on peut distinguer la surface des pièces de celle des circulations.

En regardant l'évolution de nombreux plans sur une cinquantaine d'années, on constate que non seulement les surfaces des logements diminuent, mais qu'une part grandissante de celle-ci est dédiée à la circulation intérieure.

L'analyse montre que l'augmentation de l'épaisseur des bâtiments portée à 16m depuis les années 90 est à l'origine de cette évolution.

Par-delà les critiques que l'on peut porter sur ce nouveau modèle, son impact sur l'habitabilité et le confort de la surface est bien réel, en ça il est en grande partie responsable du sentiment largement exprimé, d'une dégradation actuelle de la qualité des logements.

- La conception courante des immeubles de logements au 20e siècle :

La conception des immeubles de logements au 20e siècle répondait, jusqu'à récemment, à une répartition entre surfaces des parties communes et parties privées que l'on peut résumer par un principe de distribution simple : une cage d'escalier dessert 2, 3, exceptionnellement 4 logements par paliers.

La reconstruction, comme la construction des grands ensembles, y compris dans des conditions économiques drastiques, ont maintenu cet équilibre.

Pour le modèle le plus courant, il s'agit de bâtiments d'environ 12 mètres d'épaisseur dans lesquels les grands logements, à partir du trois pièces, sont desservis par une entrée située centrale et distributive.

Le logement bénéficie alors d'une double orientation et d'une ventilation naturelle permettant par courant d'air de gérer qualité de l'air et confort d'été.

On ne s'attardera pas ici sur des propositions plus singulières et parfois très intéressantes pour le confort mais qu'on ne peut qualifier de « modèles »

A partir des années 90, est apparue une typologie de bâtiment épais d'environ 16 mètres avec couloir central.

Ce nouveau modèle répondait à deux objectifs : d'une part optimiser les coûts de construction en superposant parfaitement épaisseur des étages de logements et épaisseur du parking ainsi qu'en minimisant le développé de façades ramené à la surface de plancher construit.

D'autre part, il répondait à la nécessité de produire de nombreux logements de petites tailles destinés aux investisseurs.

- La dérive de l'immeuble épais apparu dans les années 90 :

Le modèle s'est développé au point de devenir incontournable quel que soit le programme y compris pour les constructions de logements sociaux réalisées en VEFA. Il se révèle pourtant souvent inadapté à des logements familiaux : trop de logements par paliers, monorientation, cuisine en fond de salon, absence de courants d'air permettant d'éviter l'échauffement l'été, et le renouvellement naturel de l'air.

On peut faire l'hypothèse que ce mode constructif participe à calibrer la réduction des surfaces, en prenant l'exemple du 3 Pièces. Il faut 9 m en façade pour éclairer 2 chambres, soit 2.80m plus 2.50m et un séjour de 3.60 m. Multipliés par les 6.80 m disponibles en profondeur, on obtient un 3 P de 61 m².

En resserrant la largeur des pièces en façade : 2 chambres soit 2.80 et 2.30 et un séjour de 3.20m on obtient le 3 P compact de 58 m².

- Le report des surfaces communes sur les parties privées :

Dans un grand logement monorienté, on génère une surface de circulations, qui peut aller jusqu'à 20% de la surface du logement. Dans la distribution « classique » de 2 à 3 logements par palier, l'entrée distributive ne dépasse jamais 10%.

On réduit donc les surfaces pour réduire le coût d'achat ou de location du logement. Mais dans le même temps, on produit une surface moins qualitative en termes d'usage et d'éclairage naturel.

A ce stade il faut évoquer la loi sur l'accessibilité aux handicapés qui a imposé l'élargissement des circulations. Malheureusement cette obligation n'a pas à ce jour généré de dispositifs favorables à une meilleure habitabilité pour tous. La loi impose un minimum qui est respecté au minimum.

Dans la construction de programmes autres que le logement on distingue : la surface des locaux de celle des circulations permettant de les desservir. Le calcul de la surface habitable d'un logement rassemble pièces et circulations. Une piste pourrait être de distinguer les surfaces de circulation de la surface des pièces de vie.

En conclusion, agir pour retrouver une meilleure qualité des logements passe donc non seulement par l'augmentation des surfaces mais surtout par la prise en considération de leur habitabilité. Si les logiques économiques structurent la construction, il est essentiel de veiller à ce qu'elles ne dégradent pas les formes et les qualités de nos logements.

Franck Boutté Consultants : « Les sept droits des environnements habités de demain »

Mohamed BENZERZOUR, Franck BOUTTÉ

Depuis plusieurs années déjà, la conception des logements a été marquée par les différentes réglementations thermiques successives qui, pour diminuer drastiquement les consommations d'énergie dans les bâtiments, a privilégié une culture nordique de la performance énergétique basée sur l'isolation thermique maximale et l'étanchéité à l'air des bâtiments.

On a vu ainsi progressivement dans la production du logement de masse de moins en moins de transparences pour augmenter la résistance thermique des façades et de moins en moins de balcons et de terrasses pour éviter les surcoûts des rupteurs thermiques. L'étanchéité à l'air, synonyme de fermeture de fenêtres et de « calfeutrement » est devenu un indicateur de performance énergétique incontournable des modèles de calculs réglementaires avec comme conséquence l'élimination progressive de la possibilité de ventilation naturelle. Au bénéfice de la compacité thermique des bâtiments, qui, il faut le dire, est aussi synonyme d'économie du coût de construction, la généralisation des logements traversants, qui font la qualité exceptionnelle des logements des années 70, est devenue une exception. Les circulations horizontales et verticales dans les logements collectifs sont de moins en moins éclairées et de plus en plus réduites à leur seule dimension utilitaire de circulation pour augmenter cette compacité thermique...

Cette tendance à la séparation des environnements thermiques intérieurs et extérieurs qui a conduit à séparer l'espace habité de son environnement naturel a été mise à mal par le confinement sanitaire que nous venons de vivre tous. La ventilation naturelle a retrouvé ses heures de gloire dans les recommandations sanitaires gouvernementales pour renouveler efficacement l'air intérieur par de l'air extérieur plus sain. Les maisons avec jardins ou les logements avec terrasses et balcons, même de faibles profondeurs, sont devenus des figures du logement désirable en période de confinement sanitaire. Les grandes ouvertures et les grandes baies vitrées ouvertes au ciel et au soleil ont permis d'alléger le sentiment d'enfermement lorsque les logements en étaient constitués.

Cette tendance à l'isolation, au calfeutrement ... à l'enfermement est également remise en question par la nécessaire adaptation aux effets du changement climatique. Le climat français, selon les scénarios du GIEC, connaîtra une augmentation globale des températures, un adoucissement des hivers et des températures estivales plus importantes. Les épisodes caniculaires seront aussi de plus en plus récurrents et de plus en plus intenses. La nécessité de résilience à cette augmentation des

températures rendra le modèle bioclimatique méditerranéen plus adapté que les modèles nordiques.

Face à ce double contexte de crise climatique et sanitaire et parallèlement à la trajectoire nationale de neutralité carbone à horizon 2050, un nouveau rapport à l'environnement doit être institué dans la conception des logements neufs et la transformation des logements existants. Il nous faudra réaliser des bâtiments avec des limites moins étanches, avec des enveloppes architecturales plus propices aux échanges entre le dedans et le dehors, des enveloppes qui facilitent l'ouverture et les prolongements des usages intérieurs vers l'extérieur et du climat extérieur vers l'intérieur. Pour initier ce nouveau rapport à l'environnement, nous devons changer de paradigme dans la normalisation des rapports entre le logement et l'environnement.

Le renouvellement du rapport du logement à son environnement au regard de ce double contexte écologique et sanitaire devra garantir un droit à tout habitant de pouvoir à sa guise, ou selon les impératifs extérieurs, s'isoler et s'ouvrir, se confiner dedans et sortir dehors, disposer d'un volume habité capable de s'adapter à ses besoins fluctuants, habiter une enveloppe architecturale en elle-même porteuse de qualités et d'usages et capable d'absorber les variations climatiques ... Offrir donc à l'habitant du logement le droit à un environnement de qualité qui concilie désirabilité et durabilité. Ce droit à l'environnement désirable et durable pourra mobiliser des figures simples de l'architecture bioclimatique qui participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone, à faciliter l'adaptation aux aléas climatiques tout en rendant les logements plus confortables et plus désirables :

Cette nouvelle normalisation du rapport du logement à son environnement devra instaurer, à minima, **sept droits élémentaires pour les habitants des logements** :

1. **Un droit aux vues et au ciel** en imposant un seuil minimal de transparence pour les espaces habités qui garantit l'accès de la lumière naturelle et réintroduit l'obligation de prises de jour et d'ouvrants pour les espaces de circulation des logements collectifs comme pour les pièces humides ;
2. **Un droit aux prolongements extérieurs individuels ou partagés** pour tous. Des espaces extérieurs en balcons et terrasses pour chaque logement ou en toiture partagée qui permettent d'y aménager de réels usages en prolongement de l'espace habité ;
3. **Un droit aux logements traversants ou multi-orientés** qui seuls permettent la ventilation naturelle diurne ou nocturne indispensable au confort d'été, si l'on ne veut pas que demain les logements se mettent aussi à généraliser la climatisation. Des entrées et sorties d'air dédiées ou cheminées solaires ou de ventilation naturelle assistée devraient permettre la ventilation naturelle si la ventilation traversante n'est pas possible ;
4. **Un droit à la maîtrise des consommations d'énergie**, avec des instruments de mesure et de suivi individuel des consommations d'énergie thermique et électrique ;

5. **Un droit d'accès aux constructions et aux pratiques habitantes décarbonées**, en offrant la possibilité à tous d'habiter un bâtiment peu émetteur de GES et alimenté par des énergies renouvelables. Intégrer au périmètre de la conception des logements la mise à disposition de moyens leur permettant de réduire l'empreinte carbone des habitants comme les vélos, les vélo-porteurs, les composteurs de déchets ... ;
6. **Un droit aux paysages résilients de proximité**, qui, situés à proximité immédiate des logements, offrent sociabilité, confort et usages complémentaires au logement. Des paysages permettant de rafraîchir le microclimat estival avant de ventiler les logements, de faciliter la gestion des eaux pluviales en surface, de faire cohabiter biodiversité et usages des habitants, faire rencontrer enfants, jeunes et moins jeunes, autour d'usages désirables et identifiés pour s'asseoir, s'allonger, jouer, planter, cultiver, travailler, se promener, etc.
7. **Un droit de connexion aux services décarbonés des territoires**, en offrant la possibilité de se connecter aux transports en commun structurants, aux services décarbonés du quartier et du territoire.

Ces sept droits à un environnement habité durable et désirable doivent également s'appliquer, voire davantage encore, à la rénovation des bâtiments existants. Souvent réduite à une rénovation énergétique avec la mise en œuvre d'une seule ITE (Isolation Thermique Extérieure), la question de la rénovation de l'espace habité est rarement posée. Les modalités de mise en œuvre de ces sept droits peuvent varier puisqu'il s'agit de transformer des bâtiments existants, qui ont chacun une histoire propre et un vécu spécifique. Il s'agit donc de partir des spécificités, qualités et faiblesses, des logements existants, de leurs paysages de proximité et des réseaux de services et de mobilité qui les entourent pour augmenter, améliorer, transformer leur état existant : ouvrir davantage les fenêtres et augmenter les transparences, utiliser des matériaux décarbonés et biosourcés, offrir des prolongements extérieurs pour tous, renaturer les sols et planter des arbres autour, etc. sont des transformations tout aussi importantes que la rénovation énergétique. Elles le sont davantage dans les quartiers sensibles en manque de mixité. L'amélioration de l'attractivité de ces quartiers passe d'abord par l'attractivité des environnements habités.

Pour instituer un nouveau rapport à l'environnement, il faut sortir d'une vision maximaliste, basée sur des valeurs absolues, pour tendre vers une recherche du meilleur équilibre, basé sur des valeurs relatives.

Il s'agit de mettre en œuvre une évaluation des rapports effort/gain ou coûts/bénéfices afin de définir la performance adéquate au-delà de laquelle l'effort supplémentaire à fournir n'est plus justifié au regard du gain qu'il apporte.

Ainsi, il faudrait s'interdire une dépense de ressources, de matière, d'énergie qui ne saurait être compensée dans un temps raisonnable par les bénéfices amenés pour évoluer vers une forme d'économie créative et créatrice de possibilités.

C'est un changement majeur de paradigme par rapport à l'approche actuelle des questions environnementales où l'aspiration à atteindre des objectifs absolus – zéro énergie, zéro consommation, zéro rejet – finit par perdre de vue la notion essentielle de valeur ajoutée.

Cette valeur ajoutée ne peut s'évaluer uniquement par des approches techniques portant sur l'énergie, le carbone ou la biodiversité. Elle doit également s'appréhender au travers des usages, des services rendus et du confort apportés aux habitants et aux usagers.

Santé et architecture

« Prenez l'air et ouvrez les fenêtres pour aérer » recommandait le Président de la république Emmanuel Macron le 14 octobre 2020 dans le cadre de la lutte contre le coronavirus.

Les épisodes actuels d'épidémie soulignent la pertinence des dispositifs de ventilation naturelle hérités de la période dite hygiéniste (fin XIXème siècle) où il s'agissait d'éradiquer des maladies telles que tuberculose ou choléra. Dans l'histoire de l'architecture et de la médecine il est des périodes où architectes et médecins ont œuvré ensemble à la conception d'habitats favorables à la santé.

Aujourd'hui la progression de l'obésité et des troubles du comportement alimentaire correspond à des enjeux de santé publique. En lien avec nos modes de vie, l'organisation de l'espace de la cuisine peut contribuer de diverses manières à la santé des habitants et à l'harmonie d'un groupe familial¹ (préparation et consommation des repas, intimité, partage des tâches domestiques).

Evolution de la cuisine-lieu

Bien que son évolution ait été portée par des objectifs d'hygiène, d'efficacité, d'équipements, on peut se demander si l'espace de la cuisine n'aurait pas été quelque peu maltraité au cours des décennies précédentes. Pour résumer à grands traits cette évolution, dans les plans d'habitat collectif en France on observe :

- la suppression de la table et des chaises dans les années 1920-30 : la cuisine est conçue pour une personne seule y travaillant debout et les repas se prennent dans une salle à manger, puis dans le séjour
- la suppression de la porte et de la fenêtre à partir de 1947 (Unité d'habitation de Marseille de Le Corbusier) avec le dispositif de la cuisine « ouverte » sur le séjour, rendu possible par l'arrivée de la VMC (ventilation mécanique contrôlée) qui fait évoluer les règlements de construction².

¹ Cf programmes de recherches pluridisciplinaires en santé et architecture OSCAH (obésité sévère comportements alimentaires habitation) et SHAMA (santé habitat alimentation médecine architecture) menés, à partir de 2012, conjointement par des médecins du CHRU de Lille (équipe du Professeur François Pattou, Docteurs Hélène Verkindt, Marie Pigeyre, Violeta Raverdy) UMR 1190-EGID, des architectes du LACTH à l'ENSAP Lille (responsable Catherine Clarisse, François Andrieux, Philippe Louguet architectes) et le CNAO, collectif de personnes obèses, et ELIPSS/Sciences Po DIME/SHS pour la recherche SHAMA. Ces recherches explorent les liens entre obésité sévère et organisation de l'habitation.

² En France, jusque dans l'immédiat après-guerre, les règlements de construction imposaient que chaque pièce de l'habitation, y compris cuisine, pièces d'eau et wc soit éclairée et ventilée

Une fenêtre dans la cuisine pour l'éclairage et la ventilation naturelle, et afin que les habitants aient le choix entre cuisine « ouverte » ou « fermée »

Actuellement on observe un grand nombre d'espaces indifférenciés séjour-cuisine où l'absence de fenêtre côté cuisine ne permet pas de fermer la cuisine si les habitants le souhaitent. Lorsque la cuisine jouxte le séjour et que chaque pièce dispose d'une ouverture sur l'extérieur, une paroi coulissante permet d'alterner ouverture et fermeture de la cuisine selon les besoins.

Une cuisine suffisamment grande pour y disposer une table pour les repas quotidiens, œuvrer à plusieurs, accueillir d'autres activités

Pour lutter contre l'obésité et les troubles du comportement alimentaire les médecins nutritionnistes recommandent :

- d'éviter de grignoter
- de prendre ses repas assis à table, dans une assiette avec un couteau et une fourchette, de manger lentement dans une ambiance conviviale et sereine, hors des écrans.

La continuité cuisine séjour étant possiblement favorable au grignotage, le lieu dédié aux repas préconisé par les médecins pourrait être tout simplement une cuisine distincte du séjour et suffisamment grande pour y disposer une table pour les repas quotidiens. Une table ordinaire, (70 cm de hauteur et déplaçable) permet une convivialité intergénérationnelle (l'enfant dans une chaise haute, l'adulte assis et une personne en fauteuil roulant ont le regard à la même hauteur).

En France, la répartition des tâches domestiques peine à s'égaliser entre les femmes (72%) et les hommes (28%). Les enquêtes montrent que les périodes de confinement n'ont pas amélioré ces inégalités. La possibilité d'œuvrer à plusieurs dans la cuisine (préparation des repas, service) favorise une meilleure répartition des activités domestiques.

Une cuisine fermée permet également d'accueillir d'autres activités nécessitant de s'isoler temporairement : télétravail, réunion à distance, devoirs des enfants, activités de loisirs (bricolage, jardinage).

Santé des enfants

naturellement et dispose donc d'une fenêtre. Cf Catherine Clarisse, « Cuisine, recettes d'architecture », Les éditions de l'Imprimeur, 2004.

L'habitation familiale est le lieu où les jeunes enfants passent le plus de temps. L'OMS alerte sur les méfaits de la sédentarité et du temps passé devant les écrans et préconise : « pour grandir en bonne santé, ne pas rester trop assis et jouer davantage »³. Un espace laissé libre dans l'habitation pour y installer par exemple un tapis de yoga permettra de faire des roulades, danser, se mouvoir en toute tranquillité. Les activités manuelles, la peinture, les expériences avec l'eau sont valorisées par les pédagogues de la petite enfance. Une terrasse, le sol d'une salle d'eau ou d'une cuisine, facilement nettoyables, peuvent accueillir ces activités. Prenant modèle sur les bains japonais, Charlotte Perriand préconisait la balnéothérapie. Une baignoire pour un enfant, c'est un moment de détente bienfaisant, calmant, une occasion de jouer importante pour ses apprentissages cognitifs et psychomoteurs... L'architecte Catherine Furet considère qu'une baignoire dans une habitation, c'est « non négociable » car on peut prendre une douche dans une baignoire, tandis que l'inverse n'est pas possible⁴.

Fenêtres et ventilation naturelle, claustras, terrasses et balcons

Outre les épisodes d'épidémies et de canicules, les bénéfices de dispositifs de ventilations naturelles dans des logements de type « traversant » sont multiples : économies d'énergie et d'équipements coûteux en entretien, facilités d'utilisation. Une loggia ou un balcon muni d'un claustra pour faire sécher le linge naturellement permet d'économiser l'installation d'un sèche-linge et d'éviter l'humidité à l'intérieur de l'habitat.

Ces mesures de bon sens peuvent nous aider à penser l'habitat de demain au regard des enjeux actuels concernant la santé et l'écologie.

Catherine Clarisse

Architecte-enseignante ENSAPM, chercheuse au LACTH, ENSAPL

³ Organisation Mondiale de la Santé, communiqué de presse du 24 avril 2019.

⁴ Catherine Clarisse, « Des liens sains pour un corps sain », Archiscopie n°14, avril 2018.

Gilbert Emont : « Qualité, attractivité, marché : quel mécanisme de formation du prix du logement ? »

La formation des prix immobiliers est souvent l'objet de controverses et d'inexactitudes diffusées largement à travers des écrits peu documentés. L'envolée des prix en est le thème majeur, idée uniformisatrice au plan national : « les prix immobiliers ont augmenté en France de... » est une phrase maintes fois lue et qui cache des disparités conséquentes notamment entre agglomération parisienne, métropoles régionales, villes moyennes dynamiques ou en crise, bourgs d'appui à un monde rural encore très actif ou déclinant.

Mais ces disparités recouvrent-elles ou peuvent-elles recouvrir une différence de qualité du parc de logement ?

Certes, le bon sens au quotidien nous apprend que les prix varient selon des paramètres échappant à la stricte localisation du bien : à quel étage se situe-t-il ? Quel est son ensoleillement ? Son vis-à-vis ? Son exposition aux bruits ... ? Mais la variation reste raisonnable et l'ensemble des situations possibles n'influe guère sur les valeurs moyennes de marché (il n'y a pas que des rez-de-chaussée ou des expositions nord dans un même quartier !)

On notera par ailleurs que ces paramètres de variation sont avant tout liés à l'espace extérieur du logement mais peu à la qualité intrinsèque de l'habitable proprement dit.

Plus généralement, au-delà de la microéconomie qui traduit la rencontre d'un demandeur particulier et d'un logement spécifique, la formation des prix du marché s'avère pourtant très disparate et dans des proportions tout autres.

L'IEIF mesure et étudie depuis une vingtaine d'années la formation de ces prix au sein des aires urbaines de plus de 100000 habitants du territoire national. L'évolution moyenne sur cet échantillon et cette période est d'environ 70% pour le neuf (cohérent avec une augmentation du coût de construction sur l'ensemble du territoire de 60%)

L'évolution des valeurs sur l'ensemble du parc est, dans le même temps et pour le même échantillon, de 110%, traduisant un effet de structure global (retrait ou rénovation du parc obsolète, apport des constructions nouvelles)

Mais ce qui apparaît le plus important c'est qu'autour de ces moyennes, l'IEIF a mis à jour une typologie, à la fois robuste et stable sur le moyen/ long terme, qui repose sur les fondamentaux socio-économiques des agglomérations en question.

L'agglomération parisienne, en tout premier lieu, avec une augmentation de 220% de sa valeur de marché, tandis que la famille dite des « déclinantes » n'enregistre qu'une

augmentation de 40% (soit moins que l'indice du coût de construction et guère plus que l'inflation)

Sans rentrer dans le détail de l'étude, on notera que la famille dite des « régionales » n'enregistre qu'une augmentation de 78%, celle des « solaires » (à forte attractivité pour les retraités) 105% et les « leaders » (essentiellement les métropoles de province) près de 160% !

Ce sont donc bien des facteurs d'attractivité très différenciés qui s'expriment dans de tels écarts, bien au-delà de l'impact que pourrait avoir une qualité intrinsèque de l'habitat, voire même de l'indice du coût de la construction comme « proxy » de la qualité du logement, se différenciant d'ailleurs très peu selon les territoires.

La forte disparité de formation des valeurs selon l'attractivité des marchés, prend des proportions autrement conséquentes et conditionne l'établissement des valeurs foncières (et non le contraire). La « rente » foncière résultante étant supposée compenser le coût important de l'urbanisation dans les zones en fort développement du fait de leur plus grande attractivité (Infrastructures, équipements, sécurité, social ...et qualité du logement !). Encore faut-il être en mesure de la capter pour l'intérêt général...

En conclusion, les prix de l'immobilier résidentiel, même s'ils sont très sensibles à des facteurs de microlocalisation, sont l'effet de mécanismes de formation bien plus puissants.

Ceux-ci traduisent la position des agglomérations et de leur marché dans le grand mouvement de structuration de notre Société très massivement urbaine et en déploiement fortement asymétrique selon la vigueur des moteurs socio-économiques qui les animent. La qualité de l'habitat doit trouver dans la rente foncière créée les moyens de son financement au titre de l'intérêt général et non comme une contrainte qui pèserait sur les prix et donc la solvabilité des citoyens. »

Gilbert Emont

Directeur de recherche

Institut de l'épargne immobilière et financière

David Manqin : « Pour des rues mieux habitées »

Les rez-de-ville de rues résidentielles sont les angles morts du projet urbain ; et pourtant ils sont un gisement de logements confortables et d'espaces publics et privés conviviaux.

Expliquons-nous. Chacun peut constater, en visitant ou en traversant des ZAC et des (éco)quartiers conçus et construits ces dernières décennies, la tristesse de rues mortes-nées : portes de garages, dispositifs sécuritaires, carreaux de plâtre attendant le client, volets fermés... -sans parler des vacances commerciales dans les villes moyennes-. La raison, nous semble-t-il, provient d'une inadéquation très forte entre l'offre et la demande commerciale alors que, dans l'imaginaire collectif, les rues, les voies ordinaires doivent être très majoritairement conçues comme des rues animées et commerçantes. La rue fantasmée est une rue médiévale. Or la demande commerciale en rez-de-chaussée d'immeubles est aujourd'hui, avec le développement continu des grandes surfaces et du commerce électronique, très largement insuffisante pour occuper les pieds d'immeubles de densité moyenne.

Il faut donc penser l'imbrication des nouveaux quartiers, leur connexion avec les plus anciens et la réparation de ces derniers à partir de rues résidentielles où on puisse habiter au niveau des rez-de-chaussée. Les rues commerçantes doivent être réservées pour les itinéraires les plus fréquentés capables d'irriguer des voies avec des destinations fortes (gares, équipements, écoles, parcs...).

Penser les rues résidentielles c'est concevoir des logements accessibles depuis les rues, ruelles, allées, protégés des vues des passants et des effractions par un recul d'environ 5 mètres dans lequel jardins, "pièces supplémentaires", espace pour le bricolage, vélos voire garages peuvent s'installer. C'est ce qu'on pratique dans le pavillonnaire dense de bien des faubourgs et banlieues. Ces logements peuvent se déployer sur plusieurs niveaux (duplex, souplex) pour façonner de vraies maisons et, au-dessus, des immeubles accessibles par des halls peuvent évidemment se superposer.

Ce dispositif de rues résidentielles ordinaires doit accompagner :

- la transformation et la conception des voies futures ou existantes en "voies vertes" dans les centres où la voiture devient très occasionnelle et, les 2 roues et la marche, les modes de déplacement majoritaires.
- une pensée nouvelle sur les rez-de-ville qui élargit à l'ensemble des sols renaturés -publics, privés, communs- la question des usages et dépasse celle des rez-de-chaussée sous bâtiments ; car, outre les logements en rez-de-ville sur les voies ordinaires, c'est aussi dans les profondeurs de la ville -cours, courées, cour-jardins...- que l'on peut rendre la ville plus habitable et habitée.

Par ailleurs, on peut trouver, à ce niveau du rez-de-ville, des services (co-working, loisirs...) qui permettraient -de fait- d'augmenter le nombre et la surface des logements et la sociabilité entre voisins.

En résumé, il faut donc penser ensemble les sols et les bâtiments. La question de la surface et du nombre de logements est essentiellement une question urbaine.

David Mangin

Architecte

Une étude d'IDHEAL sur 20 ans de construction en Ile de France

La qualité, une donnée qui s'objective

Qu'est-ce qu'un bon logement ? Peut-on définir le confort d'habiter autrement que par un ressenti subjectif ? L'étude menée par IDHEAL, l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement répond à ces deux questions en montrant que le bien-être à l'intérieur d'un appartement dépend aussi de critères quantitatifs. Il est possible de les évaluer avec autant de justesse que les données souvent retenues pour caractériser un logement : sa taille, son coût de construction et son prix au m².

Combien de fenêtres ? L'appartement est-il assez lumineux ? La cuisine suffisamment spacieuse ? La chambre peut-elle accueillir un lit et un bureau ? Y a-t-il assez de rangements ? Un balcon ? Pour répondre à ces questions, 1700 plans de vente de logements collectifs franciliens collectés auprès de promoteurs, bailleurs sociaux et architectes ont été passés au crible d'un référentiel de qualité à 200 entrées. Cette recherche avait pour objectif de tester la solidité des indicateurs en les appliquant à des opérations diverses, construites au cours de deux décennies, dans des secteurs aménagés ou diffus, denses ou plus étalés.

Les questions renseignées pour chaque programme portent sur l'extérieur des immeubles, la taille des parcelles, le gabarit des bâtiments et leur localisation. Les plans d'étages permettent de comprendre la répartition des logements par niveau et les raisons pour lesquelles certains appartements disposent de plusieurs orientations, d'autres pas. Une « barre épaisse » laisse présager un couloir central qui dessert des appartements orientés d'un seul côté, là où un immeuble de moins de 13 mètres d'épaisseur favorise les logements traversants, éclairés et ventilés. Les parties communes, généreuses ou étroites, dotées de fenêtres ou aveugles, la présence d'espaces partagés ou de locaux de rangements pour les vélos ou les poussettes déterminent le niveau de confort au moment de rentrer chez soi.

L'intérieur des logements se prête au même type de mesures, réalisables sur les plans : la taille des pièces, leur position dans l'appartement, leur longueur et largeur, leur disposition et celle des portes et fenêtres, la taille des ouvertures, l'épaisseur des cloisons, la présence ou pas de placard, les conflits de porte... En revanche la hauteur sous plafond qui détermine le volume d'une pièce et celle des allèges qui permet de déduire la taille réelle des ouvertures n'est pas toujours renseigné.

Ce niveau de détail est nécessaire. Il permet de compter les fenêtres et d'identifier quelles pièces elles éclairent, le nombre de m² qui ne servent qu'au passage, ceux qui servent au stockage... deux indicateurs inédits : **la surface d'usage** et le **périmètre meubleable**, témoignent de la faculté offerte aux habitants de meubler leurs logements comme bon leur semble ou de les transformer pour les adapter à leurs modes de vie. Par exemple :

- le type d'aménagement est limité par la taille des chambres **-et surtout leur largeur-** qui impose parfois une position unique pour le lit et empêche l'installation d'un bureau.
- lorsqu'un séjour sert d'entrée et distribue toutes les pièces de nuit, il devient un lieu de passage dans lequel la circulation prend le pas sur les autres utilisations possibles.
- Lorsque dans une pièce, tous les murs sont occupés par un élément inamovible, un radiateur, une porte, une fenêtre, il devient difficile d'y adosser un meuble qui prend du même coup plus de place dans le centre de la pièce.
- si la cuisine ouverte sur le salon ne dispose pas d'une fenêtre, elle ne pourra jamais devenir une pièce à part entière.

Ces « détails » n'en sont pas. Ils forment le cadre de la vie quotidienne de milliers de ménages installés pour plusieurs années dans leur logement.

L'étude de l'échantillon d'immeubles francilien montre que les conditions d'habitat ne se sont pas améliorées. Elle confirme d'autres recherches menées notamment celle de l'organisme de certification Qualitel⁵ publiée en juin 2021.

- En 20 ans, les logements franciliens étudiés ont perdu 3,4 m² dans les Yvelines et jusqu'à 14,8 m² dans l'Essonne. Dans toute la région, les surfaces des appartements ont rétréci depuis 2011. La baisse est d'autant plus marquée dans l'est de la Grande Couronne.
- La moitié des logements étudiés ne disposent plus que d'une exposition, dont 36% des T3.
- 80% des cuisines sont ouvertes dans les logements construits depuis 2012 et les deux tiers ne disposent d'aucune fenêtre et ne peuvent donc pas être re-cloisonnables.
- La surface moyenne des chambres de l'échantillon est de 10,48 m². Il est difficile d'y faire tenir un bureau, un lit et une armoire. 30% des chambres ne peuvent pas accueillir correctement un lit double.
- La surface moyenne des placards intégrés est inférieure à 1m² dans les studios, 2,48 m² dans les T5 et 1,35 m² en moyenne. 20% des logements étudiés n'en ont tout simplement aucun.

⁵ https://www.qualitel.org/uploads/Qualitel_Etat-des-lieux-du-logement.pdf

- 61,9% des balcons recensés ont une profondeur inférieure à 1,50 m, ce qui permet difficilement d'y installer une table ou un support assez grand pour y faire sécher du linge.
- Les salles de bain ont gagné 1m2 depuis 2013, du fait de l'application de la loi PMR qui doit permettre à un fauteuil roulant de faire demi-tour dans cette pièce. Mais du coup, cet espace supplémentaire manque ailleurs.
- Tendance positive, 80% des plans étudiés présentent un espace extérieur, mais leur taille baisse.

Un faisceau de causes permet d'expliquer la baisse de qualité décrite dans cette enquête, à commencer par ceux fréquemment évoqués : hausse des coûts des terrains, recours retardant les chantiers, flambée des prix des matériaux, normes... Autant de critères qui font augmenter le prix du mètre carré et diminuer la taille ou la qualité de conception des appartements, compte tenu du budget limité des ménages. Toutefois, les politiques publiques ne sont pas étrangères à cette évolution. Les dispositifs fiscaux qui encouragent la production de petits appartements locatifs standardisés (T1, T2 ou T3 dont le prix est inférieur à 300.000 euros, le plafond « optimisé ») sont aussi en cause. De même, l'aide à la solvabilisation des ménages notamment par le prêt à taux zéro (PTZ), a encouragé la création de T3 dits « compacts ». Enfin les fléchages des politiques chiffrées, « il faut construire 70.000 logements en Ile de France », vont également dans ce sens.

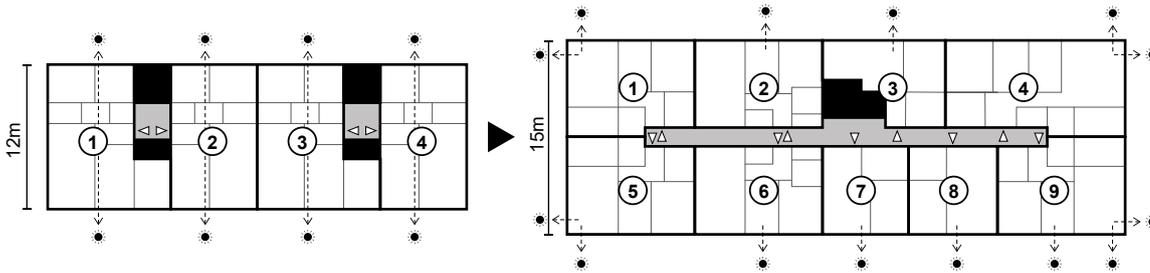
Faut-il abandonner la variable qualité au profit de ces données facilement mesurables, classées et bien hiérarchisées dans le bilan d'une opération immobilière ? Ce serait se condamner à accepter qu'un produit de moins en moins adapté à son usage se vende de plus en plus cher. Peut-on, au contraire, réfléchir à des moyens incitatifs ou coercitifs de faire porter plus d'attention aux aspects étudiés dans cette étude ? Le référentiel permet de mesurer et de compter, d'objectiver des données. Comment le mettre en œuvre dans un contexte d'économie contrainte et d'habitudes bien ancrées ?

- L'étude propose plusieurs pistes, leviers fiscaux et/ou réglementaires d'amélioration. Comme le conditionnement des aides publiques au respect de certains critères de qualité qui restent à définir, le renforcement du socle juridique des chartes promoteurs, l'imposition par la loi de surfaces plus ambitieuses, par pièce ou par typologie.
- L'étiquetage « qualité » selon un barème (à nouveau à définir) applicable au parc résidentiel neuf comme aux logements anciens qui constituent la quasi-totalité du stock, pourrait être efficace sur le long terme. D'abord stigmatisant pour les très mauvais logements, ce « label » pourrait pousser à les transformer, comme les étiquettes de performance énergétique encouragent à faire disparaître les passoires thermiques.

- Toutes les surfaces ne se valent pas, faut-il payer le même prix pour un m2 de séjour bien éclairé et un m2 de couloir aveugle ? Ou bien pondérer l'espace en fonction de critères de qualité (à nouveau à définir).
- IDHEAL propose aussi de réaliser un guide à destination du public des acquéreurs qui signent des « ventes en l'état futur d'achèvement » (VEFA). Il vise à rendre plus facile la lecture des plans, l'appréhension des volumes et des usages possibles d'un logement, et de ses abords à partir d'un document qui donne parfois de faux espoirs.

Dessins : Schémas + Plans

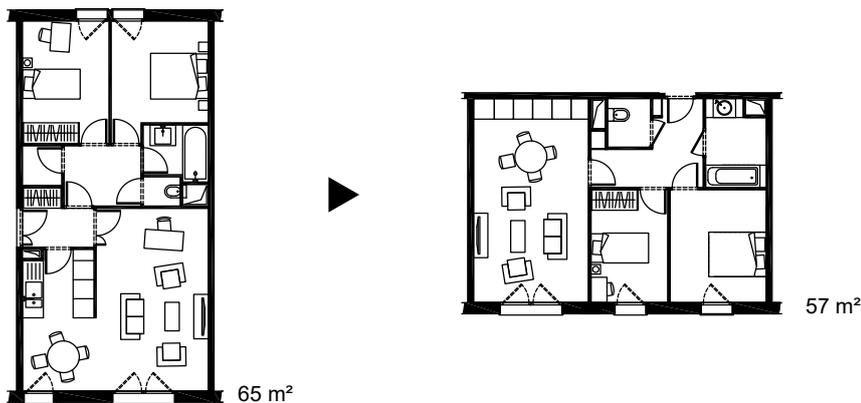
Du palier au couloir



Les bâtiments s'épaississent et les paliers se transforment en couloirs desservant de nombreux appartements par niveaux.

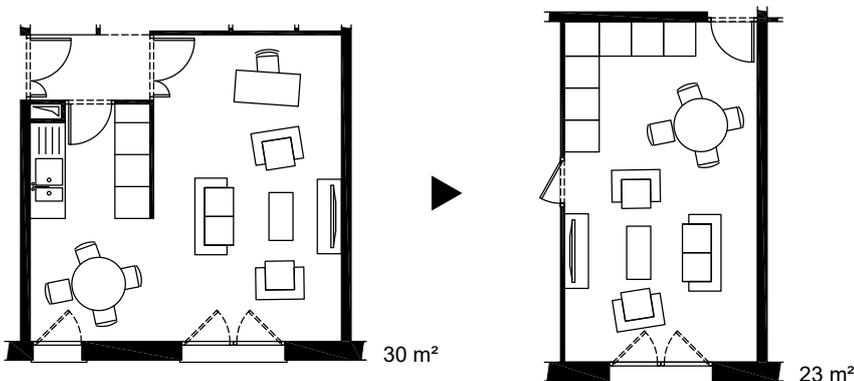
Les appartements à une seule orientation deviennent de plus en plus courants.

De l'appartement traversant au mono-orienté



L'évolution vers des logements plus compacts a des effets sur l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, leur surface, leur ordonnancement, etc.

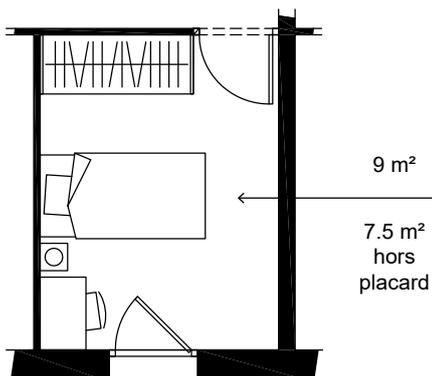
De l'entrée - séjour - cuisine à la pièce unique



L'ensemble formé par l'entrée, le séjour et la cuisine a tendance à disparaître au profit d'une pièce capable d'accueillir toutes les fonctions, au sein d'une surface nettement plus réduite.

La cuisine est quant à elle reléguée au fond du séjour et sans accès direct à un éclairage naturel.

La chambre de 9 m²



La chambre de 9 m² représente le minimum acceptable, mais elle est loin de pouvoir prétendre être une pièce à vivre.

En retranchant la surface du placard, on dispose au final d'une surface utile d'un peu plus de 7 m².

Remerciements

Nous tenons à remercier :

Jacques Lucan, qui a participé activement à l'élaboration du rapport à l'appui notamment de ses recherches en lien avec son ouvrage récemment paru « Habiter, ville et architecture ».

Odile Seyler pour son suivi et ses apports constants.

Comité de pilotage de la mission

Les membres du comité de pilotage, mis en place aux premiers temps de la mission, qui ont enrichi la réflexion et suivi l'évolution du rapport au cours de réunions approfondies aux différents stades de son élaboration :

Jean-Frédéric Bailly

Directeur études et recherche Qualitel

Bertrand Delcambre

Président de Qualitel

Pierre Frick

Adjoint au directeur de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'Union Sociale pour l'Habitat

Pierre Jarlier

Président d'honneur des Petites Villes de France (APVF), Maire honoraire de Saint-Flour

Christine Leconte

Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes

Christian Terrassoux

Président délégué de la FPI France

Alexis Rouque

Délégué général de la FPI France

Cecile Semery

Architecte, responsable du département architecture et maîtrise d'ouvrage de l'Union Sociale pour l'Habitat

Les différents interlocuteurs de la riche série d'entretiens qui a été menée avec des acteurs représentatifs des divers secteurs de la construction et du logement, qui ont fait part de leurs éclairantes remarques, impressions et analyses.

Dominique Alba, Architecte, Directrice Générale de l'APUR

David Albrecht, Économiste, professeur à l'ENSA Belleville

Marie-Hélène Badia, Associée fondatrice Badia-Berger Architectes

Benoist Apparu, Président du directoire d'IN'LI

Patrick Artus, Directeur de la recherche et des études de Natixis, Professeur d'économie à l'École d'économie de Paris

Pierre-Emmanuel Becherand, Responsable architecture à la Société du Grand Paris

Arnaud Bekaert, Directeur Général Urbanera Bouygues Immo

Alain Bertand, Directeur Général adjoint de la SAMOA

Sarah Bélier, Directrice Générale de l'EPA Nice Ecovallée

Benjamin Berthon, Responsable du Service habitat et logement de l'EPT Plaine Commune

Thierry Bièvre, Président fondateur Elithis Groupe

Bernard Blanc, Adjoint au maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme

Franck Boutté, Directeur fondateur Franck Boutté Consultants

Stéphanie Bru, Associée fondatrice Bruther Architectes

Raphael Catonnet, Directeur Général d'Oppidea - Toulouse Métropole

Emmanuel Combarel, Associé fondateur ECDM architectes

Séverinne Chapus, Directrice Générale déléguée promotion BNP Paribas Real Estate

Jean-Luc Charles, Directeur Général de la SAMOA

Kees Christiansen, Associé Fondateur KCAP Architecture

Catherine Clarisse, Architecte, enseignante ENSAPM, chercheuse au LACTH, ENSAPL

Pierre-Jean Clerval, Directeur Général Zendher

Paul Colombani, Directeur général adjoint EPA Euroméditerranée

Serge Contat, Directeur Général Emmaüs Habitat

Alexandre Coulondre, Consultant indépendant, Chercheur associé au LATTS - Ecole des Ponts Paristech

Laurent Davezies, Expert indépendant, professeur au CNAM

Antoine Delaire, Associé fondateur DMG architectes

Sophie Delhay, Fondatrice Sophie Delhay Architecte

Sophie Denissov, Architecte, Castro-Denissov Associés

Bastien Dolla, Directeur Général Habx

Ambra Dina, Studio Macola Architecture

Jean-Claude Driant, Professeur à l'École d'urbanisme de Paris

Emmanuelle Durandau, Secrétaire permanente adjointe au PUCA

Susanne Eliasson, Associée fondatrice GRAU Architecte

Gilbert Émont, Directeur de l'institut Palladio, chercheur Institut de l'épargne immobilière et financière

Ece Ekinel, Architecte-urbaniste ICF Habitat

Laurent Escobar, Directeur Général adjoint Adéquation

Emmanuel Galloy, Président Artenova

Marie Garcia, Chargée de mission Plan Bâtiment durable

Philippe Gazeau, Architecte Urbaniste

Xavier Gonzalez, Architecte, Brenac & Gonzalez & Associés

Jérôme Goze, Directeur Général La Fabrique de Bordeaux métropole

Céline Grava, Directrice de mission – Responsable habitat Sémaphore

Cécilia Gross, Directrice VenhoevenCS Architecture

Jean-Luc Guéry, Président de l'INOHA

Nordine Kireche, Professeur, Directeur de la chaire « Villes, logement et immobilier » à l'IEP de Paris

Frédéric Lafage, Président de la Fédération Cinov

Thierry Laget, Directeur Adjoint CDC Habitat Partenaires

Thierry Lajoie, Directeur Général stratégie et finances Quartus

Corinne Langlois, Sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie à la direction générale des patrimoines du ministère de la culture

Eric Lapierre, Architecte

Emmanuel Launiau, Président Quartus

Mathieu Laurent, Responsable des référentiels de certification Cerqual Qualitel

Pierre-René Lemas, Président du groupe de travail sur la qualité des logements sociaux

Jacques Lévy, Géographe, Professeur honoraire à l'EPFL

Giorgio Macola, Associé fondateur Studio Macola Architecture

David Mangin, Associé fondateur Seura Architectes

Stéphanie Maricanovic, Architecte Atland Promotion

Lise Mesliand, Directeur Général projets urbains Linkcity

Denis Métayer, Chargé de projet à la direction de l'habitat EPT Plaine Commune

Nicolas Michelin, Associé fondateur ANMA Architectes Urbanistes

Eymeric de Montauzon, Président fondateur EPCC

Umberto Napolitano, Associé fondateur LAN Architecture

Alexandre Neagu, Architecte, chercheur à l'IDHEAL

Jean-Marc Offner, Directeur Général de l'agence d'urbanisme de Bordeaux métropole Aquitaine

Pierre Paulot, Directeur de la maîtrise d'ouvrage I3F

Hélène Peskine, Secrétaire permanente du PUCA

Philippe Pelletier, Président du Plan Bâtiment Durable

Jean-Philippe Pichevin, Expert montage opérationnel et financier, fondateur Ville en œuvre

Christian de Portzamparc, Architecte

Michèle Raunet, Notaire associée chez Cheuvreux Notaires

Nicolas Rodriguez, Directeur opérationnel Nexity Italie
Helen Romano, Directeur Général Immobilier Nexity
Nadine Roudil, Sociologue ENSA Val de Seine
Patrick Rubin, Architecte
Catherine Sabbah, Déléguée Générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL)
Hervé de Saint Laumer, Président HSL Diffusion
Pierre Sorel, Président HIBANA promotion immobilière
Laurant Souici, Cerqual, Qualitel
Samuel Tajtelbom, Directeur immobilier ICF Habtat
Guy Tapie, Sociologue ENSA Bordeaux
Alexandre Theriot (Bruther Architectes)
Pierre-Alain Trévelo, Associé fondateur TVK Architectes
Anne Vauvray, Chargée de mission OFS à l'EPT Plaine Commune
Tom Venhoeven, Associé fondateur VenhoevenCS Architecture
Jean-Cristophe Visier, Directeur prospective Centre scientifique et technique du bâtiment
Olivier Wignolle, Directeur Général Icade
Philippe Zivkovic, Président WO2

Les membres de l'agence Leclercq Associés qui ont participé à l'élaboration du référentiel :

Mohamed Belhouari
Julien Beneyt
Hugo Bonet-Salvet
Honoré Guillin
Jason Maison-Marcheux