

LE JOURNAL #3

b**o**tir
-
en
-
idf.fr

STANDARDISER POUR MIEUX LOGER ?

LA QUALITÉ DES LOGEMENTS A L'ÉPREUVE DE LA NORME

Depuis plus d'un an, à coups d'appels à contributions, de rapports et de référentiels « experts », l'Etat se saisit à bras le corps du sujet de la qualité du logement. Cette démarche, que nous saluons, présente le double intérêt de confirmer la noblesse de l'acte de construire - en rappelant toutes ses vertus pour la qualité de vie des citoyens - et d'ouvrir la réflexion sur les formes futures de nos foyers, réinterrogées au prisme des évolutions sociétales récentes.

En tant que promoteurs immobiliers, nous sommes présents à toutes les étapes de la chaîne - conception, construction, commercialisation - et pensons, à ce titre, mériter d'apporter notre lecture de ce qui fait - et fera, demain - la qualité d'un logement. Plus encore, il nous appartient de mettre en garde contre les dérives d'une approche par la mesure et par la norme de ce sujet infiniment plus complexe, qui plus est à l'heure où **le « standard » ne fait plus rêver personne.**

L'écueil majeur de la démarche gouvernementale a consisté à raisonner quasiment exclusivement à l'échelle du concepteur, de l'architecte, en faisant fi du contexte-général et réglementaire -

Il faut inverser l'équation traditionnelle - imposant au client de s'adapter à un logement type décidé pour lui - en privilégiant une logique de la flexibilité et du sur-mesure qui épouse les besoins

Un risque majeur : figer le référentiel et prescrire aux habitants, un logement standardisé dont ils ne veulent pas, inadapté à leurs besoins.

des opérations concernées et des autres opérateurs impliqués (bureaux d'études, promoteur immobilier, etc.). **Raisonner in abstracto de la sorte comporte pourtant un risque majeur : figer le référentiel et prescrire aux habitants un logement standardisé dont ils ne veulent pas, inadapté à leurs besoins, ou qu'ils n'auront pas les moyens d'acheter.**

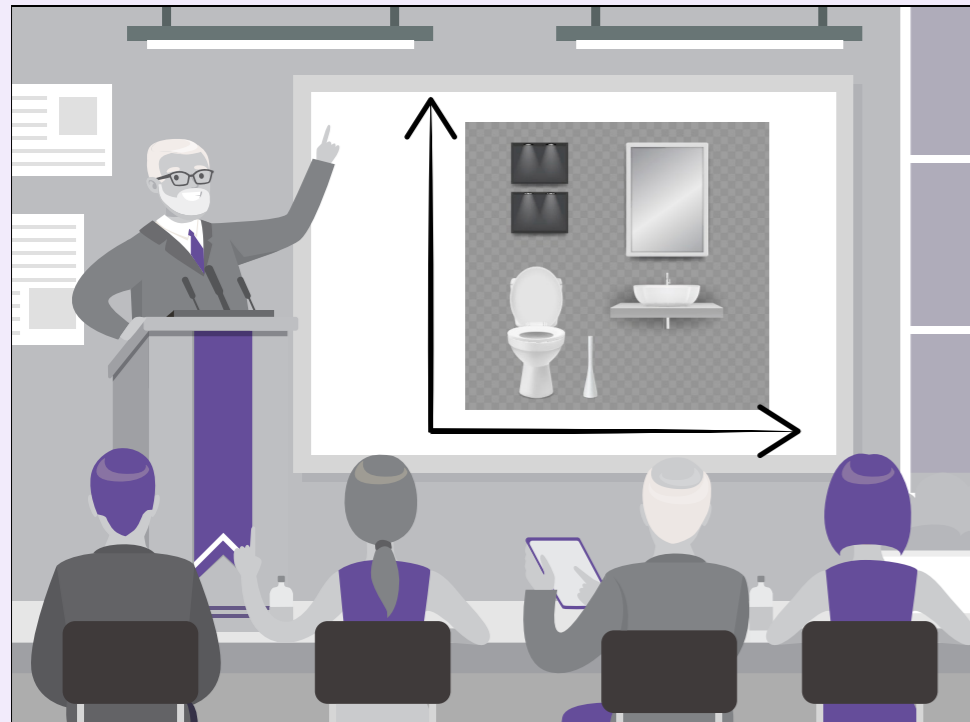
et envies de chaque ménage au fil du temps et permet une attention plus fine au contexte spécifique de chaque projet : son environnement direct et ses caractéristiques, mais aussi le contexte plus global - conjoncturel, environnemental, politique, économique - dans lequel il s'insère. C'est en ce sens qu'ont été rédigées les lignes qui vont suivre.

Le « standard » ne fait plus rêver personne.



LE LOGEMENT IDÉAL SELON LES RAPPORTS GOUVERNEMENTAUX

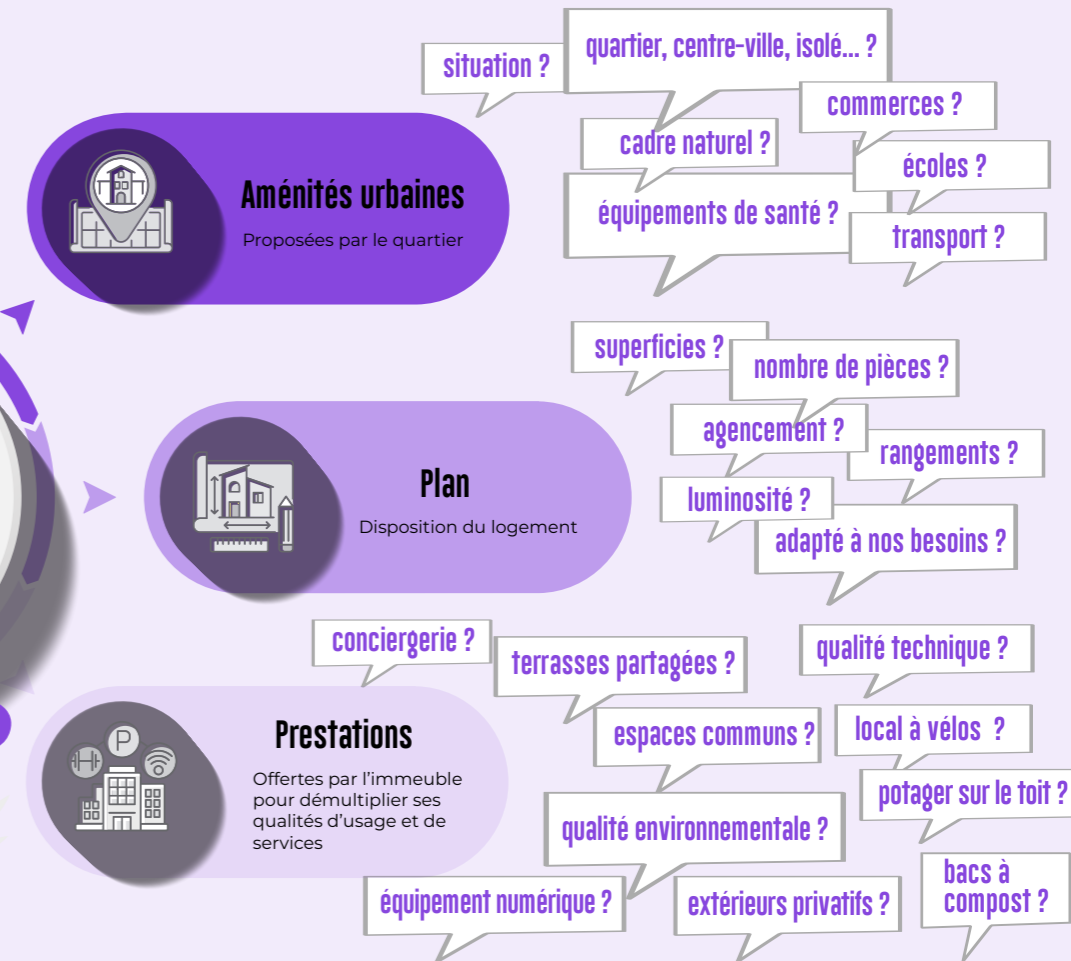
Critère essentiel : le plan et ses mesures !



- 2,70 m**
HAUTEUR MINIMUM
SOUS-PLAFOND
- RANGEMENT 4 %**
DE LA SURFACE HABITABLE
- CELLIER 5 m²**
À PARTIR DU T.4
- 12 m²**
SURFACE MINIMUM D'UNE
DES CHAMBRES
- 23 m²**
SURFACE MINIMUM DU SALON
POUR UN T.1

LE LOGEMENT IDÉAL SELON LES USAGERS

Une appréciation très subjective des qualités d'un logement et des critères beaucoup plus larges.



Le logement idéal : un modèle hors norme ?

S'interroger sur la qualité d'un logement implique d'abord de définir les critères du bien-vivre de l'habitant. Ils sont, selon nous, au nombre de trois : les qualités objectives de plan (taille, exposition) de l'appartement ; la cohérence de ce dernier avec les besoins du ménage qui sera amené à l'habiter ; les aménités/externalités offertes par le cadre dans lequel il s'insère.

La focale des rapports gouvernementaux a jusqu'ici été largement placée sur le premier d'entre eux, sous-entendant un défaut d'attention à l'occupant dans la production neuve. C'est pourtant LE critère sur lequel les promoteurs immobiliers ne

transigent jamais tant il est au cœur de la relation commerciale avec leurs clients. Ils ont d'ailleurs intégré à cet effet, au cours des cinq dernières années, des dizaines de nouvelles normes et réglementations, tant en termes techniques (acoustiques) qu'environnemental (RE 2020). La France est d'ailleurs largement en avance sur ses voisins en la matière.

De plus, limiter l'appréciation des qualités de confort d'un logement à une analyse de plan normée et quantitative revient à nier l'existence de notre second critère : **l'appréciation subjective des qualités du logement par le ménage qui l'occupe**. Croyez-en

notre expérience quotidienne au contact de la clientèle : la demande de l'utilisateur ne souffre aucune norme et dépend avant tout de celui qui l'habite ; de ses besoins, de ses envies, de ses priorités.

Certains ménages privilégieront le spatial (taille, luminosité, agencement, espaces extérieurs) ; d'autres, des qualités environnementales ; d'autres encore opteront pour de nouveaux modes de vie, orientés vers le nomadisme, (co-living, colocations, résidences servicielles, etc.), ou privilégieront les qualités techniques, voire numériques, du logement ou encore la qualité de sa situation... Enfin, parce que l'expérience quotidienne de l'habitant ne s'arrête pas aux murs de son appartement, on ne peut exclure de l'analyse toutes **les externalités perçues par celui-ci en dehors de son logement** : qu'il s'agisse des

aménités urbaines proposées par le quartier, des prestations offertes par l'immeuble pour démultiplier ses qualités d'usage et de services, des modalités de gestion de la copropriété, etc. Quand on habite un logement, on habite aussi son immeuble, et son quartier. D'après les remontées de nos agents commerciaux, ce sont des critères absolument structurants, si ce n'est les plus structurants, pour les potentiels acquéreurs. des extérieurs privatifs, ou des espaces communs, en véritables lieux de vie figure d'ailleurs parmi les priorités des promoteurs : terrasses partagées, potagers sur le toit, locaux à disposition de la copropriété, conciergerie numérique, espaces vélos agrandis et équipés, des bacs à compost, etc.

Ces espaces, loin d'être cosmétiques, contribuent à développer de nouvelles convivialités au sein des

immeubles de logement, et apportent aux habitants une plus-value non négligeable pour leur confort de vie. C'est d'ailleurs en faisant rimer la densité urbaine avec une densité de services et une qualité d'usage accrue des bâtiments que nous parviendrons à la rendre acceptable. Pour ce faire, les documents d'urbanisme – au premier rang desquels, le Plan Local d'Urbanisme – doivent eux

Si un bilan de la production des dix dernières années mérite d'être dressé, il doit être complet, et en identifier les failles comme les nombreuses avancées.

aussi faire leur mue pour prendre en compte ces nouveaux critères et accompagner ces nouveaux modes d'habiter.

En définitive, prenons garde à la facilité consistant à jeter l'opprobre sur tous les programmes conçus antérieurement à ces nouveaux

référentiels et livrés dans les prochaines années. Si un bilan de la production des dix dernières années mérite d'être dressé, il doit être complet, et en identifier les failles comme les nombreuses avancées. Il doit également chercher à expliquer les causes – souvent bien plus complexes qu'une simple optimisation financière – que cachent chaque choix de conception afin de

pouvoir, à l'issue, activer les bons leviers et accélérer les mutations vertueuses. **Il doit donc, enfin, permettre d'étendre la réflexion de l'idéal vers les conditions pratiques et réelles de sa mise en œuvre.**

Le logement de qualité : une équation à facteurs multiples

S'il est tout à fait vertueux de s'interroger sur les critères qui font – et feront, demain – la qualité d'un logement, les solutions apportées **ne doivent pas aboutir à une surenchère normative, non seulement prédatrice pour un marché du logement déjà asphyxié par la pénurie de foncier et les superpositions administratives, mais en plus inapte à apporter des réponses à la multiplicité de la demande.** Pour se prémunir d'un tel écueil, ces réflexions ne peuvent faire abstraction des conditions de leur mise en œuvre (contraintes techniques, politiques et administratives, etc.) **et de leur effet potentiel sur (1) le prix de sortie des logements, et (2) le bilan carbone des opérations.** Seule une réflexion globale, intégrant ces trois facteurs dans une même équation saura donner une lecture fiable des opportunités d'amélioration à plus ou moins long terme. D'où, au passage, l'importance d'une concertation préalable avec les maîtres d'ouvrage, garants de son équilibre.

Standardiser à outrance les plans d'architectes c'est ignorer toutes les porosités d'un projet avec son environnement – tant spatial et géographique qu'administratif – et son contexte, qui en déterminent d'ailleurs la réussite.

En amont, d'une part, nombreux

sont les déterminants qui préconditionnent le dessin d'un plan de logement : la taille et l'état initial du foncier, d'abord ; la réglementation en vigueur, tant locale que législative ; les volontés politiques sur la parcelle ; les besoins établis localement (structure des ménages, éventuellement produits spécifiques) qui flèchent un certain type de produit ; le marché local et sa capacité à absorber ou non des coûts de construction plus ou moins importants ; et, last but not least, la conjoncture générale qui applique à cette équation ardue un coefficient de difficulté supplémentaire : difficultés d'approvisionnement, renégociation des marchés travaux, difficultés de financement des clients, etc. Ces facteurs dessinent en creux le projet fantôme qu'il sera possible de construire depuis un foncier dans un actif existant. Ce projet de compromis est l'unique synthèse de ces multiples facteurs contextuels, et plus le projet final s'en rapprochera, plus il aura de chance d'être couronné de succès. Cette logique exige donc une flexibilité que ne permet pas la mise en place de référentiels aussi rigides et formels que ceux proposés par le Rapport Girometti-Leclercq. Il faut, d'autre part, se poser la question des effets de ces choix de conception à l'aval. Par exemple, construire plus grand c'est aussi construire plus cher, car il faut financer les mètres carrés complémentaires construits.

C'est aussi construire moins de logement par mètres carrés de foncier disponible, ce qui interroge, au regard des objectifs actuels de réduction de l'artificialisation des sols. A ce titre, il est très étonnant que les réflexions menées jusqu'ici aient écarté le sujet de l'impact environnemental des référentiels retenus ; allant jusqu'à prescrire des solutions contraires aux objectifs de réduction du bilan carbone de la construction. La hauteur de plafond de 2,7 mètres, recommandée par le rapport Girometti-Leclercq,

Le problème de la réflexion pilotée par le Gouvernement, c'est qu'elle a sorti l'habitant de l'équation en prétendant pouvoir parler à sa place. En limitant la question de la qualité des logements à une approche théorique et normative, on tend à standardiser une production, à rebours de la demande qui, elle, n'appelle que plus de flexibilité et de personnalisation.

pèserait en effet : d'une part, sur l'efficacité de l'artificialisation en entraînant la perte d'un étage de constructibilité ; et d'autre part, sur le bilan carbone de l'opération (qui accuserait une hausse de l'ordre de 7,5%) en réclamant plus de béton en façade. De même, privilégier une trame de 12 mètres, au lieu de 15, comme le prescrit ce même rapport

engendrerait une consommation de matériaux de façade supérieure de 20% avec un impact négatif tant sur les coûts de construction que sur le plan énergétique, le bilan carbone et les coûts d'entretien. Le problème de la réflexion pilotée par le Gouvernement jusqu'à présent, c'est qu'elle a sorti l'habitant de l'équation en prétendant pouvoir parler à sa place. En limitant la question de la qualité des logements à une approche théorique et normative - associée à des seuils à respecter, on

tend à standardiser une production - à rebours de la demande qui, elle, n'appelle que plus de flexibilité et de personnalisation. On maintient donc la construction neuve dans un modèle résolument anachronique et on la fige dans un carcan qui la contraint à l'immobilisme.

Des normes qui ont un coût

pour l'utilisateur

→ marché du logement asphyxié → difficultés de financement des clients



→ **Construire plus grand, c'est aussi construire plus cher**

pour l'environnement

de constructibilité du fait des hauteurs maximales de certains PLU



+ d'artificialisation des sols

+ 7,5 % bilan carbone

+ 20 % consommation de matériaux de façade

de logements par mètre carré

+ d'étalement urbain

Flexibilité et volonté de faire : la clé du succès ?

Pour redonner de la cohérence et du pragmatisme à l'ensemble de la démarche, il nous paraît essentiel de partir de la base du sujet : l'utilisateur. Car c'est bien lui, son confort, mais aussi son « pouvoir d'habiter » qui doivent être au cœur

structurante pour permettre à la maîtrise d'ouvrage de trouver l'équilibre de son opération, en fonction du contexte qui lui est propre – état du marché local, profil de la demande, contraintes techniques, financières, et politiques



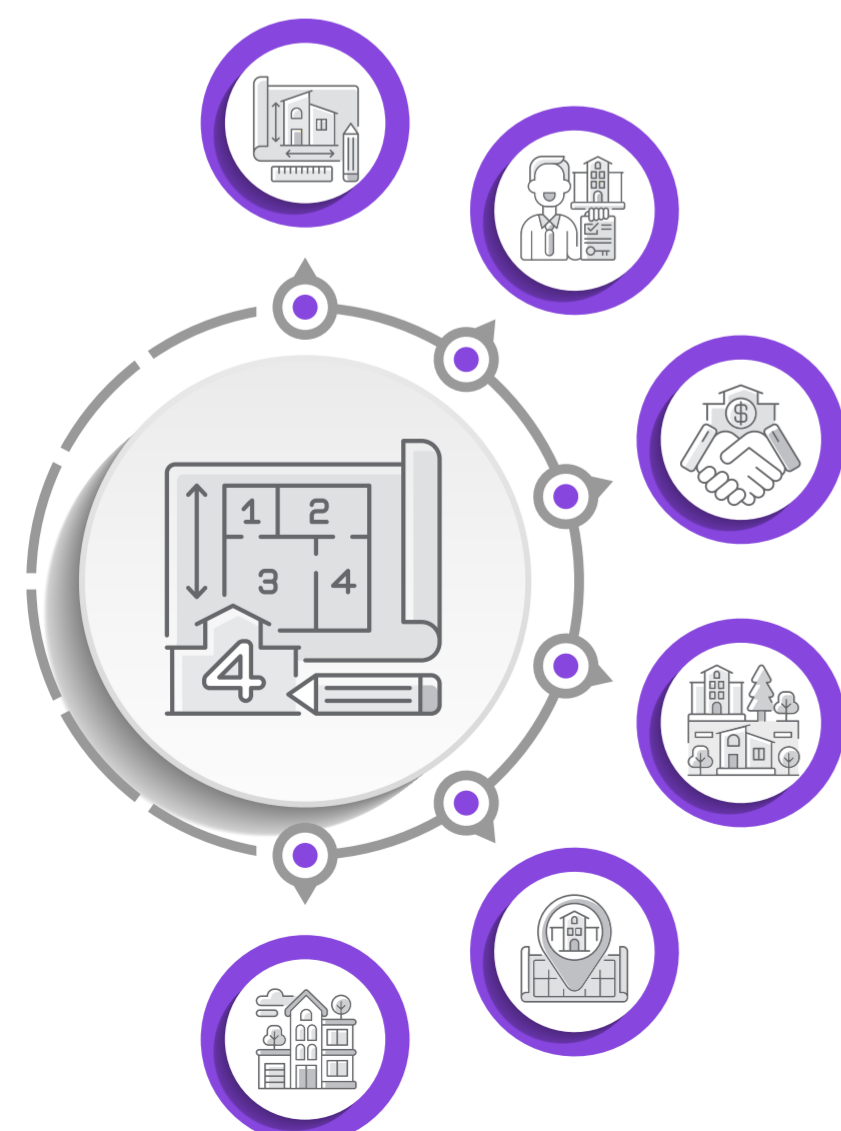
de l'équation. Notre priorité, en tant que professionnels de l'immobilier, c'est donc de parvenir à résoudre la difficile équation qui permettra de faire rimer qualité d'usage avec accessibilité et solvabilité. La flexibilité – concernant la conception, la programmation, les choix techniques – est à ce titre

diverses, éventuels aléas, ect. **C'est pourquoi la surenchère normative et réglementaire, n'est pas une solution et constitue, au contraire, le lit de l'insolvabilité.** La solution de cette difficile équation repose plutôt, à notre sens, sur deux axes majeurs.

D'abord, de grandes orientations, permettant de fournir à l'ensemble de la chaîne de production un horizon à atteindre tout en laissant aux équipes le soin d'ajuster leurs choix selon le contexte spécifique qui se présente à eux. **Ainsi, n'imposons pas de surfaces minimales** par typologie ; parions plutôt sur des plans de logements bien conçus car réfléchis au prisme de leurs usages futurs. Préférons une exigence de résultat à une exigence de moyens pour permettre à la créativité des concepteurs de s'exprimer, et surtout, pour répondre aux demandes de personnalisation des clients de plus en plus nombreuses. **Encourageons un ameublement des plans** avec un descriptif en fonction des typologies plutôt que des surfaces cibles qui vont entraîner la disparition des entrées, la réduction des dégagements, les conflits de portes, les pièces commandées sans pour autant forcément apporter une habitabilité optimum. **Développons les typologies intermédiaires** pour proposer une offre plus large et variée couvrant tous types de surfaces. **Travaillons sur la qualité des halls et paliers d'étage afin de renforcer leur valeur d'usage,** plutôt que de limiter le nombre d'appartements par étage. Enfin, **réfléchissons à une véritable mixité bureaux/logements** et sur l'effort de simplification corolaire à entreprendre, notamment en

termes de réglementation incendie et de PLU, avec la nécessaire remise en cause du principe de zoning. **Ensuite, un accompagnement des efforts des porteurs de projets par les mesures qui s'imposent.** Précisons à ce titre que le rapport orchestré par Laurent Girometti et François Leclercq, conditionnait l'application des seuils architecturaux prescrits à un certain nombre d'ajustements : **ajustement des PLU,** notamment pour éviter une perte de la constructibilité ; **mise en œuvre d'une politique foncière active** visant à permettre une réduction des prix du foncier, afin de compenser la hausse des coûts travaux induits ; auxquels nous rajouterons : **accompagnement au développement de filières vertueuses** pour l'environnement et le confort des usagers. Si l'on s'est empressé de reprendre – dans les critères d'application du Pinel +, ou dans les chartes promoteurs – les seuils normatifs prescrits par les deux auteurs, ces paramètres pourtant essentiels concernant leurs modalités d'application semblent avoir été totalement oubliés, malgré leur importance. Il est primordial de replacer ces dernières au cœur du débat, car c'est bien là en vérité que se situe tout l'enjeu.

Analyse des conditions avant réalisation d'un plan



LA TAILLE ET L'ÉTAT INITIAL DU FONCIER

LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

LES VOLONTÉS POLITIQUES SUR LA PARCELLE

LES BESOINS ÉTABLIS LOCALEMENT

LE MARCHÉ LOCAL

LA CONJONCTURE GÉNÉRALE

Pour conclure, replaçons cette réflexion dans le contexte plus global du marché du logement francilien, de la pénurie de l'offre, des difficultés de solvabilité rencontrées par la clientèle. Pour faire face à l'urgence climatique, nos modes de production de la ville sont en train de muter au bénéfice d'un idéal de sobriété : foncière, énergétique, carbone, etc. L'un des leviers fondamentaux pour poursuivre cet idéal, c'est la densité. Celle-ci se voit toutefois aujourd'hui injustement frappée d'infamie tant elle reste

associée, dans l'imaginaire collectif, aux barres d'immeubles construites dans les années soixante (paradoxalement peu denses). Elle est pourtant la seule alternative viable au logement individuel, et la promesse d'une mutualisation vertueuse des ressources et des services, au bénéfice de l'environnement – dans ses aspects climatiques comme de biodiversité - comme du bien être des usagers. Pour mettre fin à cette cabale anti-construction, et anti-projet, devenue dangereuse en plus

d'être injustifiée, l'ensemble des acteurs de la production de la ville doivent travailler de concert à réhabiliter cette dernière aux yeux du grand public en garantissant les qualités de leurs productions et leur contribution pleine et entière au bien être des futurs habitants et de l'environnement. C'est bien dans cette démarche de (re)valorisation de la production, et non l'inverse, que doivent s'inscrire les réflexions menées collégialement sur la qualité des logements.

La production de logement a baissé en qualité ? **FAUX !**



Entre 2014 et 2022, la taille moyenne de tous les types de logements a **augmenté**. Les T3, les T4 et les T5 prennent notamment près **de 2 m²** en moyenne sur la période.



Plus de 80% des logements construits depuis 2010 bénéficient d'un **espace extérieur privatif**.



De **nouvelles perspectives d'usages** : potagers partagés, espaces de coworking, bibliothèques, laveries, bicycleries, etc.



65,3% des locataires d'un logement collectif dans le parc privé se déclaraient **satisfaits ou très satisfaits** de leurs conditions de logement. C'est 4,1 points de plus qu'en 2013. (Ministère de l'Ecologie).



La RT 2012 avait déjà permis de **diviser par deux la facture énergétique** des ménages dans le neuf, par rapport à l'ancien ; Avec la RE 2020, on va la diviser par 5, par rapport au parc ancien.



Marc VILLAND
Président de la
FPI-IDF



Pierre BIBET
Délégué général
p.bibet@fpi-idf.fr



Clara SERVOZ
Chargée de mission
c.servoz@fpi-idf.fr

Bâtir-en-idf.fr est le média d'information, d'échanges et de points de vue de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France (FPI-IDF). Avec son média, la FPI-IDF propose différents formats (interviews, débats, chiffres, podcasts) pour mieux comprendre les enjeux de la ville de demain. La FPI-IDF regroupe plus de 100 entreprises de promotion immobilière qui produisent, en moyenne depuis 10 ans, 25 000 logements par an en Île-de-France.