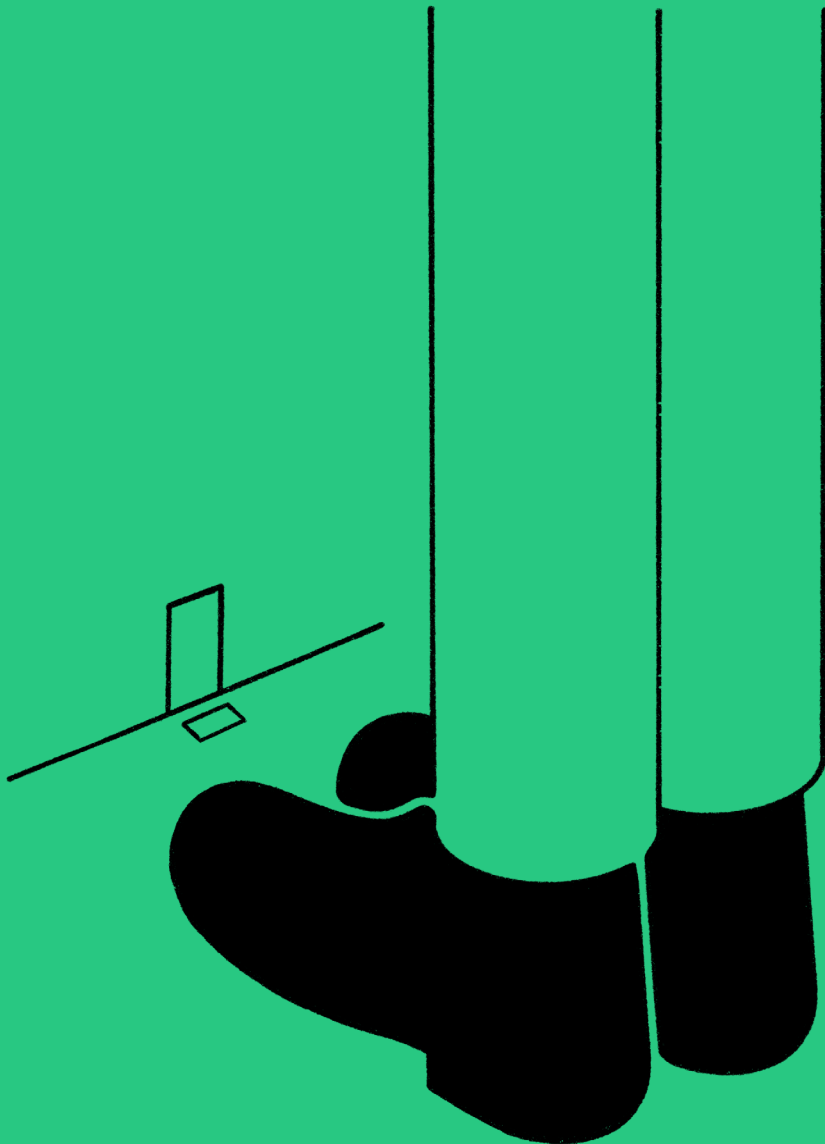


Quels logements pour demain ?

Association AMO
& étude Cheuvreux



Quels logements pour demain ?

Synthèse de la vidéoconférence
du 16 juillet 2020

organisée par l'association Architecture
et Maîtres d'Ouvrage & l'étude Cheuvreux



Intervenants

Gricha Bourbouze	Architecte, cofondateur de l'agence Bourbouze & Graindorge
Hélène Clédât-Vagne	Présidente de la SEMNA
Caroline Delgado-Rodoz	Directrice générale déléguée de Marignan (promoteur immobilier)
Gilbert Emont	Économiste, directeur de l'Institut Palladio et senior advisor IEIF
Philippe Grall	Président de l'institut de formation des élus de la République
Arnaud Péricard	Maire de Saint-Germain-en-Laye
Michèle Raunet	Notaire associée de l'étude Cheuvreux
Martin Duplantier	Architecte, fondateur de l'agence Martin Duplantier Architectes et président de l'association AMO

Modérateur

Sarah Wertheimer	Fondatrice de De la friche au projet et vice-présidente de l'association AMO
-------------------------	--

Avant-propos

Le 4 mars 2020, l'association AMO et l'étude Cheuvreux invitaient une vingtaine d'acteurs clés de la fabrique de la ville à débattre des causes et conséquences néfastes de la spéculation foncière sur l'offre de logements, et des pistes possibles pour y remédier. Ces discussions, particulièrement riches, appelaient à être élargies à toutes les problématiques liées aux logements, dont celles de la qualité.

Moins de deux semaines plus tard, la crise sanitaire du Covid-19 prenait en France des proportions inédites et le confinement était décrété – 55 jours chez soi, 23 heures sur 24, qui ont révélé la difficulté de vivre dans des logements trop petits, sans extérieurs et mal éclairés.

En matière de logement, la qualité n'était donc pas si accessoire. Ce ressenti partagé par tous, plusieurs enquêtes, à l'exemple de celle menée par l'IDHEAL ou de celle commanditée par Marignan et Le Moniteur, ont cherché à l'objectiver. De nombreux architectes et promoteurs se sont

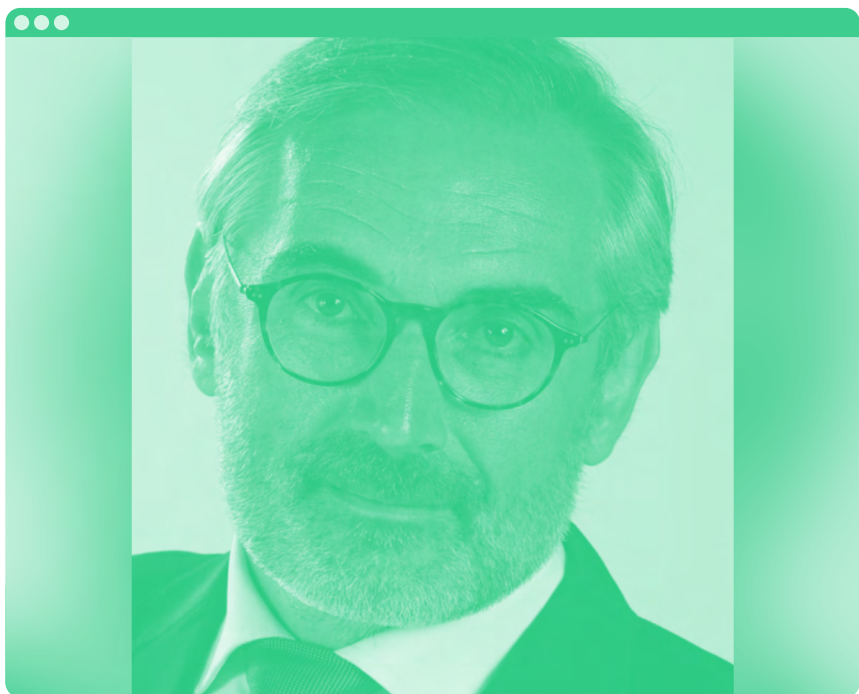
également exprimés à ce sujet dans la presse. Si la prise de conscience est généralisée, les faits n'en sont pas moins têtus : la concurrence pour la captation du foncier en zone tendue alimente la surenchère, poussant les opérateurs à réduire les surfaces des logements et à augmenter les prix au m². Pour que le plus grand nombre puisse accéder à des logements de qualité, il y a urgence à réformer cette folle mécanique.

Des critères minimums de qualité doivent-ils être réglementés ? Lesquels ? À quelle échelle (nationale ou locale) cette réglementation devrait-elle s'appliquer ? Quel serait son impact sur l'économie de l'immobilier ? Faut-il plutôt privilégier des mesures incitatives ? Faire émerger des réponses à ces questions complexes nécessite de croiser les regards. Réunissant diverses parties prenantes – élus, aménageurs, promoteurs, architectes, économistes –, l'association AMO et l'étude Cheuvreux ont donc organisé le 16 juillet 2020 une nouvelle conférence qui, précautions sanitaires obligent, s'est déroulée en ligne.

● En matière de qualité des logements, quel rôle la puissance publique locale peut-elle jouer ? Quel état des lieux dressez-vous ?

● Arnaud Péricard

Maire de Saint-Germain-en-Laye



« Nous incitons les opérateurs à s'adapter aux attentes de nos habitants et du marché. »

Le logement est un sujet complexe, qui met les élus dans une situation paradoxale. Alors que les besoins et les attentes évoluent constamment, nous ne pouvons agir en temps réels, puisque les logements sont toujours livrés trois ou quatre ans après les premières discussions et études.

À Saint-Germain-en-Laye, nous incitons d'abord les promoteurs à tenir compte de la topographie et du voisinage : régler les problèmes d'accessibilité, réduire les vis-à-vis, ouvrir des vues sur des perspectives. En tant que Maire, je vais aussi privilégier les projets architecturaux qui respectent les éléments du secteur sauvegardé, qui s'insèrent simplement dans le contexte de la commune.

Nous sommes par ailleurs attentifs à la localisation et l'offre de services autour des logements, qui est un facteur d'attractivité. On constate d'ailleurs un retour en centre-ville de populations ayant un certain pouvoir d'achat, qui cherchent à se rapprocher de leurs activités, des commerces, des médecins etc.

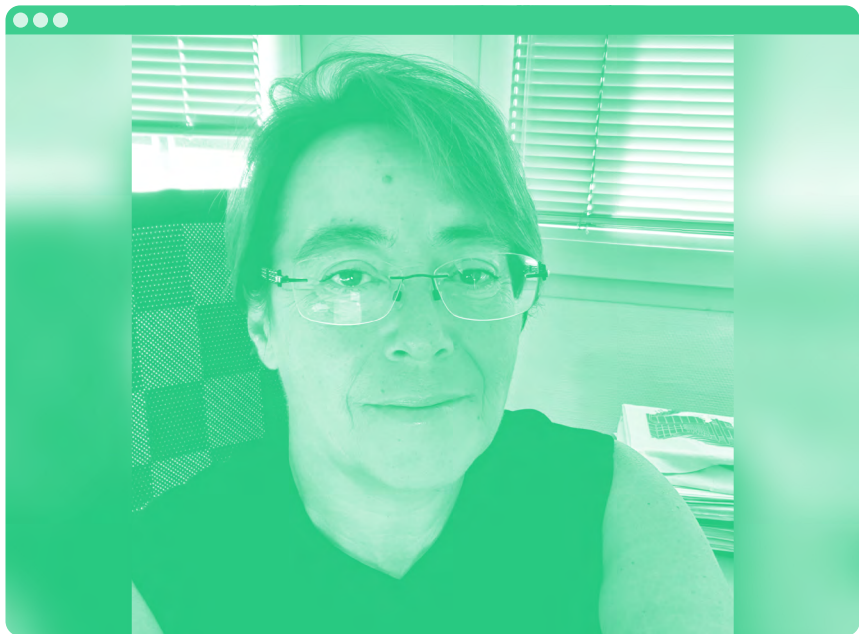
Nous incitons les opérateurs à s'adapter aux attentes de nos habitants et du marché. Grosso modo : des appartements de plain-pied plutôt que des duplex, qui jouissent d'un bon ensoleillement, avec des accès directs à la nature, et un stationnement qui se développent de préférence horizontalement, et non en niveaux de sous-sol. Ceci dit, chaque projet est très différent : il n'y a pas de logement type. À Saint-Germain-en-Laye, comme dans toute l'Île-de-France, le coût du foncier augmente et avec lui, le coût du m². Les profils des acquéreurs sont moins diversifiés, plus âgés : il faut que nos logements s'adaptent à la problématique du vieillissement. C'est d'ailleurs un des enseignements de la crise sanitaire du Covid-19. Demain, la ligne de partage entre EHPAD, résidences services et maintien à domicile sera plus mince, et c'est cette dernière solution qui sera privilégiée.

Je pense enfin que l'acquéreur de demain sera très vigilant à la qualité de l'air qu'il respire. Les études sanitaires semblent mettre en évidence le lien entre densification urbaine, pollution et propagation virale. Il faudra des logements intelligents, avec des capteurs qui permettent de récupérer et transmettre les informations sur la qualité de l'air. Et nous devons très certainement modifier nos règles de PLU quant à la constructibilité aux abords des deux routes nationales qui traversent la ville.



Hélène Clédat-Vagne

Présidente de la SEMNA



À Nanterre, depuis 2015, nous avons mis en place une charte, qui comporte des critères obligatoires, non négociables, et des critères facultatifs complémentaires, que les promoteurs choisissent en fonction du site et du projet et sur lesquels ils s'engagent.

Pour les surfaces, par exemple, il a été fait le choix de ne pas imposer de surface minimale par logement. Mais nous avons retenu une surface minimale pour la pièce de vie, à savoir 18m² pour un T2, 22m² pour un T3 ou un T4, et 25m² pour un T5. Nous avons sans doute négligé les chambres, ainsi que l'a révélé la crise sanitaire. Autre exemple : 70% des logements d'une opération doivent bénéficier d'un espace extérieur – balcon, loggia, terrasse ou jardin – d'une surface minimale de 4m².

M. Péricard parlait d'incitations. Chez nous, le cadre est beaucoup plus fort, ce qui a d'ailleurs fait l'objet de critiques importantes. La Fédération des promoteurs immobiliers s'est opposée à ces chartes « qualité des logements ». Mais le mouvement est désormais bien engagé : Saint-Denis, Montreuil, Ivry, Bordeaux, je crois, ont rédigé leur charte.

« Notre charte comporte des critères non négociables et des critères facultatifs complémentaires, que les promoteurs choisissent en fonction du site et du projet. »

Pas pour le plaisir, mais parce que sur nos territoires, les logements devenaient extrêmement petits. Quelle qualité de vie dans un T3 de 55-56m², qu'on occupe entre 5 et 7 ans ?

La mauvaise qualité d'exécution est un autre problème. Nous faisons face à des retards dans les livraisons, qui prennent une ampleur tout à fait considérable, sans doute dus au confinement, aux grèves, aux intempéries. Je constate aussi une dégradation de la qualité des réalisations, avec une explosion des réserves, dans des proportions que je n'avais jamais connues en 12 ans de travail à Nanterre. Quand elles concernent la peinture, ce n'est pas dramatique car cela se règle vite. Mais certaines sont beaucoup plus conséquentes, touchant à la structure. Nous avons donc intégré un volet « prévention des malfaçons » dans notre charte, mais nous n'en percevons pas les effets avant un ou deux ans.

● Comment en est-on arrivé à produire des logements si petits? Quels sont les mécanismes en jeu, et sur quels leviers agir pour y remédier?

● Michèle Raunet

Notaire associée de l'étude Cheuvreux



« Nous proposons de réglementer plus, en établissant une surface minimum pour chaque typologie de logements. »

Cela fait longtemps que j'entends parler de surfaces toujours plus réduites, mais avec le confinement, la question est en effet revenue en force (cf. la tribune de François Leclercq, Jacques Lucan et Odile Seyler, publiée dans Le Monde: « La taille et la qualité des logements doivent être un chantier auquel nous devons nous atteler »). Il faut savoir qu'il existe déjà plusieurs textes de loi sur le sujet. L'article R111-2 du CCH précise que « la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. » Il existe également une série de réglementations autour de la notion de logement décent, interdisant la location de surfaces inférieures à 9 m². Par ailleurs, la loi Carrez définit ce qu'est un m² habitable, oblige à mesurer les biens et à faire apparaître l'information lors des ventes. Enfin, depuis 2009, le législateur permet, dans le cadre du PLU, de définir des secteurs où la taille des logements peut être traitée.

Ces textes n'ayant pas su inverser, ni refréner la tendance à la réduction des surfaces, il paraît nécessaire de réglementer plus. Mais que doit-on réglementer? Les surfaces par typologie de logements? Faut-il modifier l'article R111-2? Et quelle incidence sur le prix du logement?

À notre sens, la question doit être traitée au niveau national, avec des possibilités d'adaptation au niveau local, en établissant une surface minimum pour chaque typologie de logements (T1, T2, T3, T4, T5) qui soit supérieure à la surface moyenne actuelle. Une telle réglementation aurait un impact sur les coûts du foncier, donc sur les prix de sortie. C'est pourquoi il nous semble inutile d'agir sur ceux-ci. C'est un pari: est-il viable?



Caroline Delgado-Rodoz

Directrice générale déléguée de Marignan



« Le promoteur remédie à la petitesse en facilitant l'utilisation différenciée d'une même pièce, mais on est à la limite de l'exercice. »

La petitesse des logements constitue évidemment une gêne pour les occupants. Aujourd'hui, le promoteur y remédie en organisant et en facilitant l'utilisation différenciée d'une même pièce, mais on voit bien qu'on est à la limite de l'exercice de la diversification des usages, et qu'on s'approche du minimum viable. Comment expliquer que les surfaces actuelles soient si réduites ? Je pense que les promoteurs ont intégré les contraintes environnementales imposées par la loi au détriment de la surface des logements. Par ailleurs, le marché est porteur et les prix du foncier se sont envolés.

Je ne suis pas opposée à une nouvelle réglementation mais il faut d'emblée s'interroger sur les modalités de contrôle. Comment vérifier qu'elle sera bien respectée, alors que les plans des logements ne sont plus annexés au permis de construire ? On pourrait imaginer que le notaire le fasse au moment des actes... Mais impossible de contrôler la taille de logements qui ne sont pas encore construits quand la vente se fait en l'état futur d'achèvement !



Comment apprécier de manière plus globale la notion de qualité ? Comment arbitrer entre les différents critères ?

• Caroline Delgado-Rodoz

« Quatre critères de choix ont pris de l'importance : le confort sonore, la luminosité, la qualité de l'air intérieur et l'impact environnemental de la construction. »

Après le confinement, en collaboration avec le Moniteur, Marignan a mené une enquête auprès de 1 000 personnes, toutes catégories confondues, réparties dans la France entière. Cette enquête a mis en évidence des aspirations fortes pour des pièces multi-usages, des espaces extérieurs et des espaces verts, des espaces partagés à l'échelle des copropriétés. Les réponses recueillies ont également fait apparaître une évolution des critères de choix. Quatre d'entre eux ont pris de l'importance : le confort sonore, la luminosité, la qualité de l'air intérieur et l'impact environnemental de la construction. Certaines personnes se disent même prêtes à payer plus cher pour un logement qui réunirait l'ensemble de ces critères, au-delà de la flexibilité des espaces.

Pour ma part, j'ajoute le critère de qualité d'exécution. J'ai constaté un accroissement des réserves, qui concernent surtout la réalisation. Il me semble que nous avons, collectivement, à un niveau national, perdu en compétences. Les métiers des compagnons attirent moins que d'autres : il faudrait que le gouvernement s'engage sur cette problématique de la formation et de l'attractivité des filières du bâtiment.

Gilbert Emont

Économiste, directeur de l'Institut Palladio
et senior advisor IEIF



« Je préfère parler de qualité de l'habitat, définit dynamiquement dans la relation entre l'intérieur et l'extérieur du logement. »

Il est clair que vivre confiné dans un espace très cloisonné, limité à 2,20m de HSP (minimum légal actuel) sans extérieurs, est insupportable. C'est le cumul de ces contraintes qui crée la gêne. La qualité d'un logement n'est pas uniquement indexée au nombre de pièces ou à sa surface interne. Je préfère pour ma part parler de qualité de l'habitat, définit dynamiquement dans la relation entre l'intérieur et l'extérieur du logement, le dedans et le dehors. C'est la raison pour laquelle je me méfie d'une réglementation appliquée à l'échelle nationale. Les réalités ne sont pas les mêmes selon qu'on habite un espace métropolitain, une ville moyenne ou une petite ville. On accepte de vivre dans des logements plus exigus quand l'agglomération est très équipée. Inversement, quand la ville propose peu de services, le logement doit permettre une plus grande diversité d'usages. Il ne peut se limiter à la seule vie familiale et au sommeil réparateur.

Gricha Bourbouze

Architecte, cofondateur de l'agence Bourbouze
& Graindorge



« Dimension minimale des logements, des espaces extérieurs, des surfaces vitrées et de la cuisine : voilà quatre points qu'il serait bon de réglementer. »

Un architecte digne de ce nom essaie en toutes situations de créer du confort. Il recherche ce qu'on pourrait appeler une « poésie de la domesticité ». La loi ne va pas le guider dans cette quête. Mais elle peut infléchir le contexte actuel, qui n'est pas bienveillant. Faire des logements collectifs de qualité est un sport de combat, cela ne devrait pas être le cas.

À l'agence, nous nous sommes donné des sortes de minima fondamentaux : les ingrédients de base d'un projet de logement collectif de qualité. Le premier, c'est la dimension des espaces extérieurs. Ils doivent, selon nous, représenter 15 % de la SHAB. C'est généreux mais pas inaccessible dans des projets courants, avec des budgets classiques. Le deuxième minimum concerne la dimension des surfaces vitrées, l'indice d'ouverture, que nous estimons à 25 % de la SHAB. Bien sûr, c'est à moduler selon la localisation : les problématiques ne sont pas les mêmes à Marseille ou à Lille.

Le troisième paramètre, c'est la place de la cuisine. Elle a un rôle central dans le fonctionnement de la vie domestique, or on a eu tendance, depuis quelques années, à la faire disparaître des cahiers des charges. Nous pensons qu'il faudrait lui conférer le statut de pièce à part entière, ce qui oblige à l'éclairer naturellement et à lui attribuer une surface minimale de 7 m² (cf. CCH). Ajoutez à cela, une dimension minimale pour les logements, qui sont effectivement trop petits : vous avez là quatre points qu'il serait bon de réglementer.

● **L'empilement des normes est largement critiqué. Certaines normes sont-elles inutiles ? Comment faire le tri ?**

● Philippe Grall

Président de l'institut de formation des élus de la République



« Les réponses à notre questionnaire se sont concentrées sur l'assouplissement de la réglementation PMR, pourtant déjà fortement assouplie. »

En France, on entend très souvent dire que la flambée du prix du logement est due à celle des normes. Lorsque AMO et l'étude Cheuvreux ont lancé un questionnaire auprès de leurs membres et clients (cf. Analyse des réponses au questionnaire en annexe), nous nous attendions donc à un foisonnement de remarques à ce sujet. À notre étonnement, les réponses se sont concentrées essentiellement sur l'assouplissement de la réglementation PMR, qui pourtant a déjà été fortement assouplie par la loi ELAN ! Les autres réponses, très atomisées, visaient : les normes incendies, le périmètre des ABF, la définition des catégories de logement par nombre de pièces, les normes françaises et européennes, la qualité de l'air, la largeur minimum des couloirs, la garantie décennale, les normes d'isolation, les éclairages des pièces, les nombres de places de stationnement...

- Gricha Bourbouze

« Le problème n'est pas tant l'empilement des normes que l'échelle à laquelle on les apprécie. »

De mon point de vue, le problème n'est pas tant l'empilement des normes que l'échelle à laquelle on les apprécie. C'est de devoir respecter, au sein d'une même opération, le budget, les règles PMR, les 3 T2 + 1 T3 + 4 T4, qui en dégrade la qualité. Cela me semblerait beaucoup plus intéressant de réfléchir la granulométrie, par exemple, à l'échelle de l'ilot ou du secteur.

Autre problème : la standardisation. Qu'on construise sur le plateau de Saclay, sur l'île de Nantes ou dans le 14^e arrondissement de Paris, le cadre normatif est le même. Je militerai volontiers pour des opérations tests. Il faudrait réinstaurer les procédures REX* qui existaient à la fin des années 1970, et qui permettaient, de temps en temps, dans un contexte particulier, d'expérimenter. Est-ce que la suppression de telle norme contraignante va permettre de faire quelque chose d'extraordinaire ? Peut-être que non, mais peut-être que oui. Il faut essayer. Sans ce genre de démarche, on aura du mal à découvrir quelles normes sont véritablement inutiles !

Enfin, il me semble que les missions des bureaux de contrôle pourraient très bien être assumées par les architectes et leurs cotraitants, s'ils étaient mieux formés. Des missions et des responsabilités plus étendues pour les maîtrises d'œuvre pourraient simplifier le processus des études et les chantiers.

* Initié en 1971 par le ministère de l'Équipement, le Plan construction visait à élaborer des alternatives à l'architecture repoussoir des grands ensembles. Les REX (« réalisations expérimentales ») constituaient le cœur de ce programme d'expérimentation à grande échelle.



Comment produire de la qualité à prix raisonnable ? Faut-il réglementer les prix du foncier ? Plafonner les prix de sortie ?

- Gricha Bourbouze

Depuis 20 ou 30 ans, les opérations sont de plus en plus petites. Parce qu'il y a beaucoup d'architectes et qu'on cherche à répartir la commande, parce qu'on pense qu'une opération importante risque d'être peu équilibrée socialement ou architecturalement trop homogène. On se retrouve aujourd'hui à faire des séries d'opérations de 40-50 logements, ce qui est assez ridicule en termes d'organisation de concours, des études, de chantier et même de commercialisation.

« On pourrait faire des économies d'échelle. »

Il me semble, et c'est quelque chose qu'on entend assez peu, qu'on pourrait faire des économies d'échelle. La profession a beaucoup progressé. Dans un cadre contrôlé, dans les secteurs où les besoins sont énormes, un bon architecte serait aujourd'hui tout à fait capable de concevoir une opération urbaine subtile, bien insérée, de 150-200 logements. Les choses pourraient être organisées de manière plus stratégique.

● Caroline Delgado-Rodoz

Ces 5 ou 6 dernières années, nous avons dépensé, nous les promoteurs, beaucoup d'argent pour répondre à de nombreuses consultations. Cela donne à réfléchir. Ces sommes pourraient être réallouées à la conception des projets pour en élever la qualité. Mais la vraie question, à laquelle je n'ai pas la réponse, reste celle de la maîtrise des prix des fonciers.

● Hélène Clédât-Vagne

Parallèlement aux critères de qualité établis dans notre charte, des prix plafonds ont été institués à Nanterre, qui varient selon les quartiers mais s'appliquent à l'ensemble des opérations, qu'elles soient menées par des aménageurs, des propriétaires fonciers ou des promoteurs.

On cherche à limiter l'envolée. Cependant, depuis 15 ans, la ville s'est transformée et les prix de vente ont progressé de façon significative, rendant certaines opérations inaccessibles aux Nanterriens. Raison pour laquelle nous avons créé une nouvelle catégorie de produits : des logements en accession à prix encadrés, sous condition de ressources.

« Des prix plafonds ont été institués à Nanterre, qui varient selon les quartiers mais s'appliquent à l'ensemble des opérations. »

Pour limiter le coût d'acquisition des fonciers, nous déployons une stratégie fine de préemption et d'acquisition amiable, très tôt, avant même que l'opération ne soit identifiée par les propriétaires, qui eux recherchent des plus-values beaucoup plus importantes. Mais le tissu urbain que nous touchons aujourd'hui est déjà constitué : il n'y a plus, ou beaucoup moins, de grandes friches industrielles. Le coût de reconstruction pour faire du logement est donc désormais beaucoup plus élevé qu'avant.

La situation se tend. Elle se tend d'autant plus qu'il arrive désormais, quand nous avons recours à l'expropriation, que

l'avis des Domaines renchérit le prix du foncier. Elle se tend aussi parce que les opérations d'aménagement aujourd'hui, ne parviennent plus à financer, du moins en intégralité, les écoles, crèches ou gymnases rendus nécessaires car les équipements de Nanterre sont saturés. La collectivité publique se retrouve donc à devoir le faire, directement ou indirectement.

Quand l'opération de construction ne comprend pas que des logements mais d'autres éléments programmatiques tel que les bureaux, une des pistes pour dégager de l'argent, consiste à mutualiser les stationnements et réduire le nombre de places, toujours très coûteuses à réaliser.

● Gilbert Emont

« La qualité de l'habiter, c'est un tout, un problème de management urbain »

Je dis souvent : « il n'y a pas de marché du foncier, il n'y a que des marchés de l'immobilier ». Quand on analyse les marchés sur l'ensemble du territoire, pas uniquement en région parisienne, on constate que les coûts de construction sont partout assez proches. Par contre, les prix de l'immobilier sont eux très différenciés selon les contextes urbains.

C'est la qualité de la localisation qui fait que le prix de l'immobilier est, ou n'est pas, supporté. C'est aussi la manière dont raisonnent les promoteurs : ils savent à quel prix ils peuvent vendre sur un marché, puis comptent à rebours : le prix du foncier se déduit du prix de l'immobilier. J'ai beaucoup travaillé à Rennes dans les années 1990. À Nantes, les promoteurs achetaient le foncier moins cher parce qu'on n'y trouvait pas la même qualité d'équipements, tout simplement. Les gens ne sont pas idiots ! Ils ne voulaient pas acheter aussi cher à Nantes qu'ils achetaient à Rennes. La qualité de l'habiter, c'est un tout, un problème de management urbain.



Martin Duplantier

Architecte, fondateur de l'agence Martin Duplantier
Architectes et président de l'association AMO



Merci à tous les participants pour la pertinence de leurs interventions. Je veux conclure sur une note d'espoir et d'action. Espoir car la période trouble que nous traversons offre une opportunité historique de faire bouger les lignes sans refaire les erreurs du passé. Les investisseurs institutionnels, qui s'étaient détournés de l'achat en bloc, semblent revenir sur ce marché. C'est presque inespéré et cela ne peut que bénéficier à la vision de long terme, donc à l'amélioration de la qualité des logements. Et action, car la France est l'un des pays européens les moins réglementés en ce qui concerne la qualité intrinsèque du logement. C'est donc un champ que nous devons investir rapidement.

En conclusion

À l'issue de cette vidéoconférence, l'association AMO et l'étude Cheuvreux mesurent combien, en matière de logement, est cruciale la notion de qualité. Pourtant, force est de constater qu'elle n'est pas – et n'a jamais été – au cœur des politiques publiques du logement, de l'urbanisme ou de la construction. La réglementation reste muette ou ne l'aborde qu'en creux. Par ailleurs, il paraît évident que, sans mesure forte, l'exigence de qualité ne sera jamais placée au cœur des projets de construction, si ce n'est marginalement, sur certains territoires, dans le cadre de projets emblématiques ou expérimentaux. Espérer qu'un changement de paradigme advienne spontanément relève de la pensée magique. Qu'attendons-nous pour réglementer ?

En ce qui concerne la production neuve, il est ressorti des débats qu'il fallait prioritairement : établir des surfaces minimales par type de logement, conférer à la cuisine le statut de pièce principale, maximiser l'apport en lumière naturelle, donner accès à des surfaces extérieures. Pour tenir compte des spécificités de chaque territoire, ces fondamentaux pourraient être complétés par des critères établis localement.

Il est urgent d'agir... Mais pas à l'aveuglette ! Étudier l'impact d'une telle réglementation sur l'économie de l'immobilier de logement est un préalable indispensable. Car le respect de nouveaux critères qualitatifs renchérit de facto le coût de la construction. Les capacités financières des ménages n'étant pas indéfiniment extensibles, le surcoût ne pourra leur être imputé. Dans les zones tendues, le prix du foncier sera probablement une variable d'ajustement, mais cela ne sera pas partout le cas, et probablement pas la seule variable. Et comme l'ont souligné les intervenants, d'autres critères qualitatifs, comme le niveau d'exécution, doivent également être pris en compte.

Nous le savons : la montagne à gravir est haute. C'est pourquoi l'association AMO et l'étude Cheuvreux, en partenariat avec l'IDHEAL, ont décidé d'engager un important travail de recherche, économique, historique et sociologique. Typologie urbaine, taille des immeubles, des appartements, des pièces : comment a évolué l'habitat depuis le milieu du XX^e siècle ? Ces évolutions ont-elles eu des conséquences sur les conditions d'accès au logement ? Quel a été l'impact des politiques publiques et des réglementations ?

Soulignons enfin que la réflexion, pour être pertinente, ne peut faire l'impasse sur les logements existants, qui représentent l'essentiel du parc. Comment les rénover pour en améliorer la qualité ? Quels leviers financiers actionner ? Comment impulser une dynamique de transformation massive ? Il est sans doute nécessaire de changer d'échelle, de passer de l'unité foncière à l'îlot ou au quartier, de mutualiser les coûts, les compétences, les potentialités des sites.

On le voit, empoigner la question de la qualité des logements, c'est toucher au code de la construction et de l'habitation, au code de l'urbanisme à travers le PLU et les autorisations de construire, aux problématiques d'assurance construction, de marchés d'entreprise, de formation... Sans avoir la prétention de tout embrasser, nous nous mobilisons pour placer ce sujet au cœur de la politique publique du logement.

Un élan collectif qui se poursuit

Dans le sillage de la proposition de loi portée par le député Jean-Luc Lagleize «visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français», la première journée de débats organisée par l'association AMO et l'étude Cheuvreux le 4 mars 2020 avait abouti à dix propositions, dont de nombreuses sont revenues en filigrane lors de cette nouvelle séance. La proposition majeure de ce 16 juillet est d'établir une réglementation « qualité des logements neufs ». De nouvelles propositions ne manqueront pas d'émerger de nos prochaines séances de travail et rencontres d'acteurs de la fabrique urbaine. À suivre, donc !

Nouvelles questions à traiter

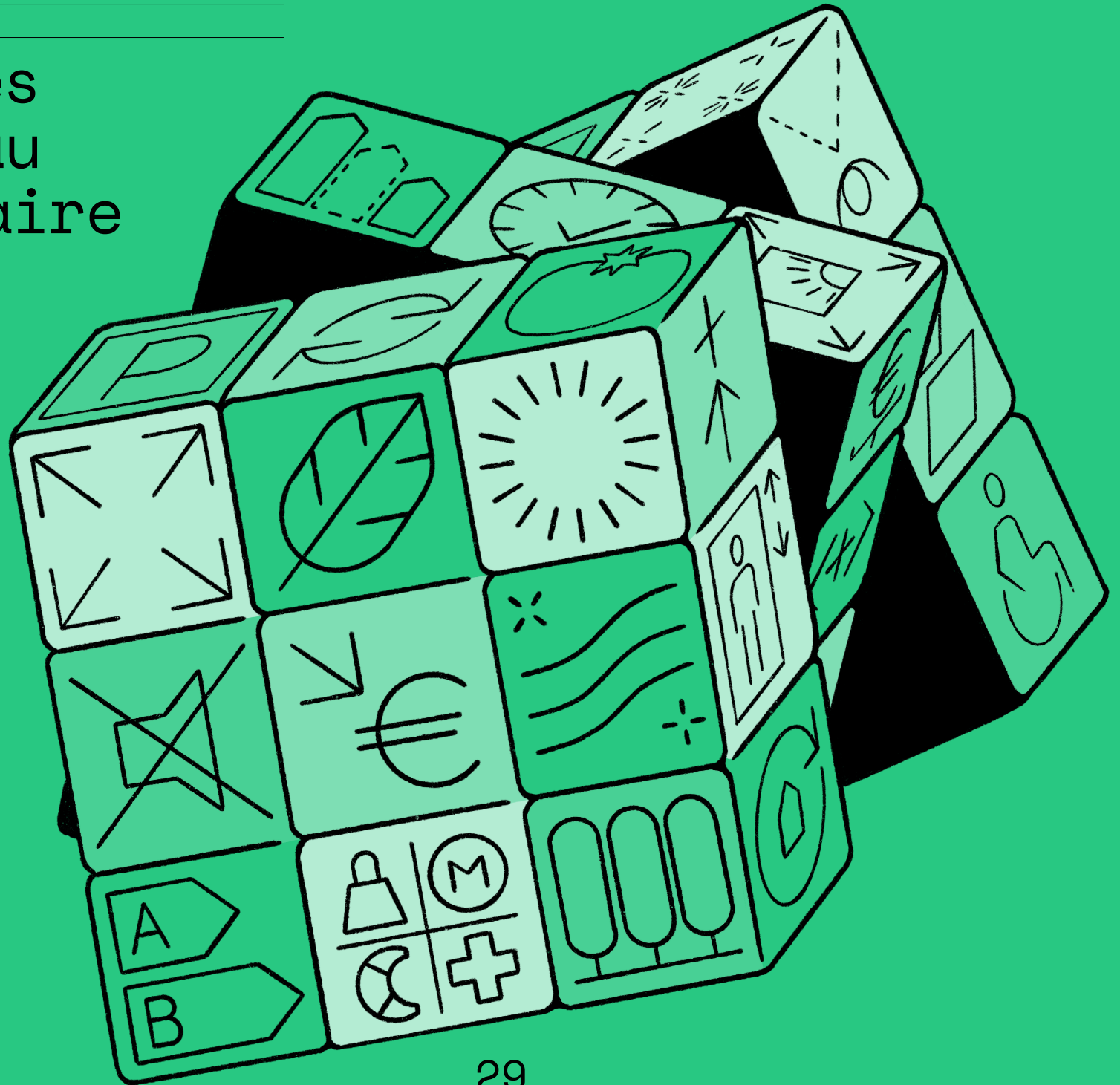
- Comment réagirait l'économie du logement neuf face à une réglementation «Qualité des logements» imposant une surface minimale pour l'intérieur, la cuisine, les vitrages et l'extérieur ?

- Comment faire progresser la qualité des chantiers ?

- Quels leviers pour améliorer le parc existant ?

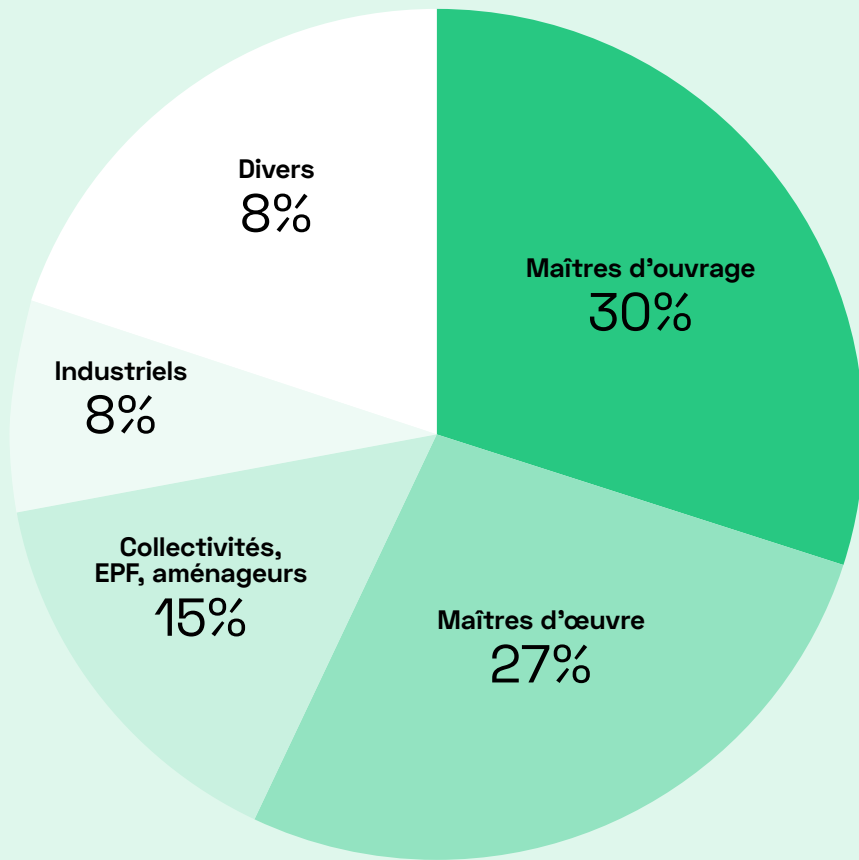
- Quel a été l'impact des politiques publiques et des réglementations sur les types et la taille des logements produits depuis 1950 ?

Analyse des réponses au questionnaire



Informations générales

Questionnaire diffusé en juin 2020, pendant une durée d'environ un mois auprès des clients de l'étude Cheuvreux et des membres de l'association AMO.



Nombre de réponses obtenues : 38 réponses.

● Améliorer la qualité des logements

S'il ne fallait en retenir que 3, quelles sont selon vous les conditions indispensables à la qualité d'un logement ?

Condition indispensable	Nb. de réponses	%
Surface	21	17%
Luminosité / Ouvertures / Vues	21	17%
Espaces extérieurs	17	14%
Isolation acoustique	13	10%
Isolation thermique	10	8%
Situation / Accessibilité / Calme / Aménités	9	7,5%
Fonctionnalité / Rangement / Confort	9	7,5%
Qualité archi / Matériaux / Pérennité	6	5%
Flexibilité / Adaptabilité	5	4%
Volume	3	2,5%
Qualité de l'air	2	1,5%
Qualité de réalisation	2	1,5%
Salubrité	1	0,8%
Traversant	1	0,8%
Connectivité	1	0,8%
TOTAL	121	100%

- La qualité de la conception (surfaces, volume, traversant, fonctionnalité flexibilité) : 39 réponses soit 1/3 des réponses ;
- Rapport à l'extérieur (luminosité, ouverture, vues, espaces extérieurs) : 38 réponses soit 1/3 ;
- Critères techniques (acoustique, thermique, qualité de l'air, salubrité) : 26 réponses soit 21%
- Qualité du contexte urbain (situation, connectivité) : 18 réponses soit 15%
- Qualité des matériaux et qualité de la réalisation : 8 réponses soit seulement 6%.

Sur quels leviers économiques faut-il agir dans le cadre de la conception d'un projet pour assurer la mise en œuvre des conditions indispensables à la qualité d'un logement ?

Condition indispensable	Nb. de réponses	%
Maîtriser / Réduire le coût du foncier	18	28%
Transparence / Réduction rémunération	7	11%
Réduire le coût travaux	5	8%
Augmenter la densité	4	6%
Corréler les aides fiscales à la qualité	3	4,5%
Réduction du coût d'emprunt	3	4,5%
Développement zones moins tendues	2	3%
Nouvelles aides fiscales	2	3%
Augmenter les prix de vente	2	3%
Raisonner au coût global	2	3%
Réduction des délais de chantier	2	3%
Choisir le mieux disant	2	3%
Réduire le nombre de stationnement	2	3%
Réduire le nombre d'intervenants	1	1,5%
Mixité sociale	1	1,5%
Blocage des loyers	1	1,5%
Supprimer les normes inutiles	1	1,5%
Améliorer le rendement de plan	1	1,5%
Améliorer la formation	1	1,5%
Plus de missions aux BET	1	1,5%
Travailler en amont avec les entreprises	1	1,5%
Compétences d'urba aux régions	1	1,5%
Mise en place d'un fond qualité	1	1,5%
TOTAL	68	100%

- Aménager le territoire et maîtriser les fonciers (foncier, densité, zones moins tendues, mixité) : 25 réponses soit 40% des réponses ;
- Changer notre manière de travailler (rémunération, mieux disant, formation, mission des BET, travailler avec les entreprises en amont) : 12 réponses soit 18% ;
- Réduire le coût travaux (coût travaux, délais de chantier, nombre de stationnements) : 9 réponses soit 14% ;
- Fiscalité et emprunt (corrélérer la fiscalité et la qualité, réduire la fiscalité, réduire les taux d'intérêt) : 8 réponses soit 12,5%
- Propositions à creuser : supprimer les normes inutiles ; mise en place d'un fonds qualité.

Les normes inutiles

Si vous deviez supprimer des normes inutiles en matière de construction lesquelles seraient-ce ?

Condition indispensable	Nb. de réponses	%
Assouplir la réglementation PMR	21	39%
PLU (hauteur, dispositif contraire à la démarche environnementale, critères esthétiques, refus de certains matériaux de façade)	7	13%
Réglementation thermique pour les logements neufs	6	11%
Nombre de stationnement	4	7,5%
Changer de démarche (pédagogie, négociation, simplification)	4	7,5%
Normes incendie	2	3,5%
Toutes les normes	1	1,8%
Plus d'outils d'information	1	1,8%
Périmètre des ABF	1	1,8%
Définition des catégories de logements par nombre de pièce	1	1,8%
Normes FR (20%) / Normes UE (80%)	1	1,8%
Qualité de l'air	1	1,8%
Largeur mini des couloirs	1	1,8%
Décennale	1	1,8%
Norme isolation	1	1,8%
Éclairage des pièces	1	1,8%
TOTAL	54	100%

- Assouplir la réglementation PMR.

● La VEFI

Quels travaux pourraient être laissés à la charge de l'acquéreur d'un logement neuf autres que ceux prévus par loi ELAN dans le cadre de la vente en l'état futur d'inachèvement ?

Condition indispensable	Nb. de réponses	%
Revêtement de sol et peinture	12	22%
Le cloisonnement	9	17%
Équipement (sanitaire, cuisine, placard)	7	13,5%
Je ne sais pas	4	7,5%
Rien	3	5,5%
Tout sauf les sujets techniques	3	5,5%
Chauffage et eau chaude individuel	3	5,5%
Cuisines	2	3,5%
Espace extérieur / Fermeture des loggias	2	3,5%
Demande de retour d'expérience	1	2%
Laisser la possibilité dans les façades de créer de nouvelles fenêtres	1	2%
Doublage	1	2%
Laisser le choix aux acquéreurs	1	2%
Appareillage plomberie	1	2%
À rendre obligatoire dans le parc privé	1	2%
TOTAL	52	100%

- Peu de thématiques se dégagent nettement. Cela est sans doute lié aux faibles retours d'expérience : 7,5% sont sans avis, 5,5% ne veulent rien changer, 2% demandent un retour d'expérience pour mieux cerner les risques et 2% souhaitent laisser le choix aux acquéreurs. Cela représente au global 9 réponses soit 17%.

Avez-vous déjà pratiqué la VEFI ?

Condition indispensable	Nb. de réponses	%
Oui	0	0%
Non	37	100%
TOTAL	37	100%

- Dispositif encore marginal et très peu pratiqué par les acteurs de la ville.

Si oui, pourriez-vous partager avec nous votre sentiment sur ce dispositif ?

La seule réponse est la suivante :

<< Même si je n'ai jamais pratiqué la VEFI, il me semble nécessaire de se garantir des malfaçons à terme, pour le bien de l'immeuble tout entier et pour sécuriser l'acquéreur. Pourquoi pas un DTU spécifique ? >>

Liste des sigles et acronymes utilisés dans l'ouvrage

ABF	Architecte des Bâtiments de France
CCH	Code de la construction et de l'habitation
DTU	Document technique unifié
HSP	Hauteur sous plafond
IDHEAL	Institut des hautes études pour l'action dans le logement
PLU	Plan local d'urbanisme
PMR	Personne à mobilité réduite
SHAB	Surface habitable
VEFI	Vente en l'état futur d'inachèvement

amo.asso.fr
cheuvreux.fr