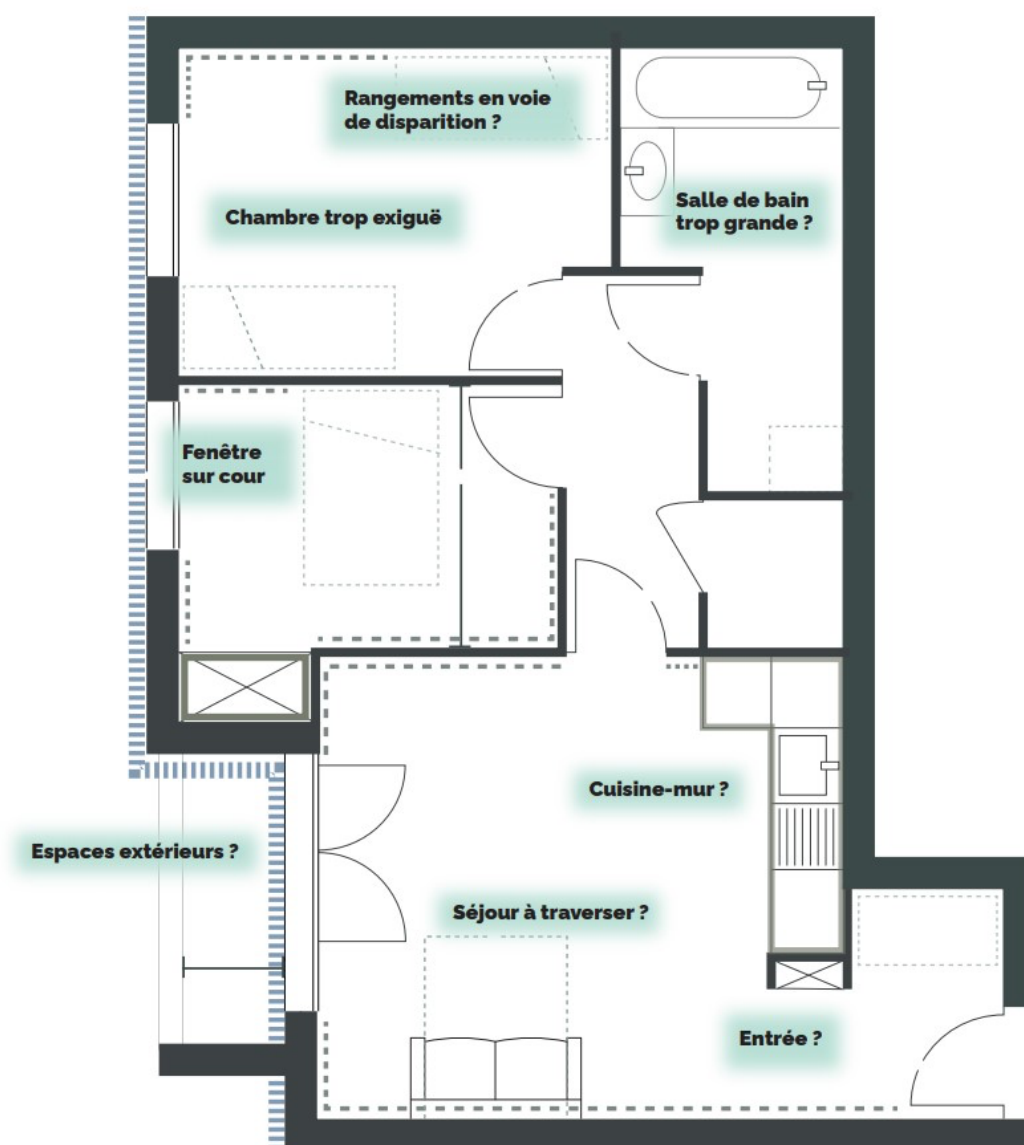


Nos logements, des lieux à ménager

Étude sur 2 décennies de construction en Île-de-France, 2000-2020



Une approche inédite de la qualité des logements

52 immeubles, près de 600 typologies, 1703 appartements et 20 ans de construction en Île-de-France passés au crible d'un référentiel de qualité qui déconstruit des idées reçues.

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 production 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 de 200 entrées. Les questionnements 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, si certains disposent de plusieurs orientations, d'autres en sont privés. 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, déterminent le niveau de confort au moment de rentrer chez soi. Nous avons virtuellement poussé les portes et sommes entrés dans les logements afin de mesurer la taille des pièces,

leur position dans l'appartement, leur longueur et largeur, leur disposition et celle des portes et fenêtres.

Ce niveau de détail est nécessaire pour construire deux indicateurs inédits : **la surface d'usage** et le **périmètre meubleable des logements** qui témoignent de la faculté offerte à leurs occupants de les meubler comme bon leur semble ou de les transformer pour les adapter à leurs modes de vie. Bien souvent, ces aménagements sont limités par la taille des chambres qui impose par exemple une position unique pour le lit. De même, lorsqu'un séjour sert d'entrée et distribue plusieurs pièces, il devient un lieu de passage dans lequel la circulation prend le pas sur les autres usages. Enfin, si la cuisine ouverte sur le salon ne dispose pas d'une fenêtre, elle ne pourra jamais devenir une pièce à part entière.

La période retenue correspond à deux décennies de hausse continue des prix immobiliers franciliens qui font lourdement peser le budget habitation dans le revenu des ménages. Pourtant, le logement plus cher n'est pas plus confortable.

En 20 ans, la qualité des logements franciliens a baissé

L'organisation intérieure de nos logements n'a pas suivi les évolutions de nos modes de vie et de nos désirs d'espaces, de balcons et de lumière. Le logement, tel qu'il est fabriqué depuis 20 ans, est-il davantage appropriable par ses habitants ? Plus vaste et conçu pour offrir des espaces partagés plus conviviaux ?

Mieux pensé pour garantir l'égalité des genres ? Notre étude tend à montrer le contraire. Les appartements se sont plutôt compactés, des pièces ont rétréci, certaines ont presque disparu. Les rangements et espaces annexes se sont aussi raréfiés.

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.

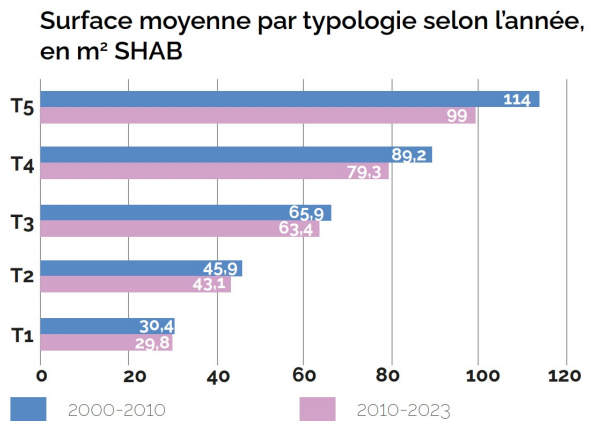
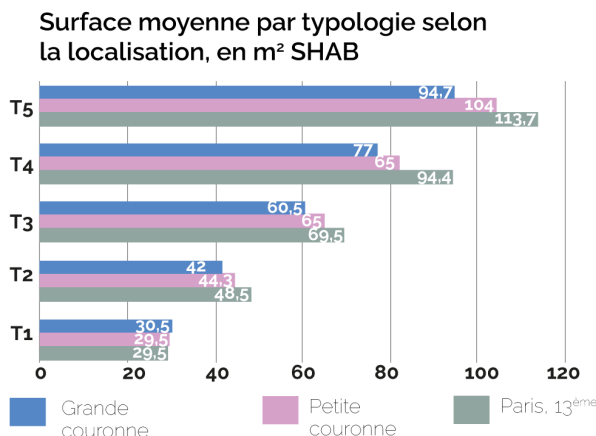
La surface moyenne des chambres est de 10,48 m². Il est difficile d'y faire tenir un bureau, un lit et une armoire. 30% des chambres ne peuvent pas accueillir correctement un lit double.

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.

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.

Le tableau est sombre mais pas noir. **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. Autre tendance positive, **80% des plans étudiés présentent un espace extérieur**, mais leur taille baisse.



En cause, le marché, les acteurs et les politiques publiques

Un faisceau de raisons 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) 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 », dont la taille se rapproche de celles des T2.

De multiples pistes d'amélioration

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 ?

Des pistes se dégagent pour modifier les conditions de production des logements, perçues comme intangibles, alors qu'il s'agit d'habitudes ancrées ou de rapports de force entre acteurs. Parce que la pandémie les a révélées, les conditions d'habitation des Français redeviennent un sujet politique. Des rapports ont été commandés par le Ministère du Logement sur cette question et formuleront des recommandations. Voici les nôtres :

1. Conditionner l'obtention d'aides publiques à la satisfaction de critères de qualité

Les taux de défiscalisation du dispositif Pinel pourraient notamment varier en fonction de la qualité d'usage des logements. Cette conditionnalité pourrait concerner d'autres aides, et être élargie au prêt à taux zéro ou même régir l'accord de prêts de la Caisse des dépôts à des bailleurs.

2. Imposer par la Loi des surfaces minimum plus ambitieuses

Par le passé, l'obtention de certains prêts détaillait le nombre de pièces obligatoires et pour certaines, leur taille. La surface habitable d'un logement devait être égale ou supérieure à 14 m², celle des pièces d'au moins 7 m², sous 2,30 m de hauteur sous plafond. Si un décret de 2001 a supprimé ces obligations, imposer une taille minimale des typologies ou des pièces a donc déjà été fait. Il serait possible d'adapter ces minima aux goûts du jour.

3. Rendre opposable les chartes, intégrer leurs prescriptions aux PLH

Notre étude révèle que la présence de chartes municipales encadrant la production de logements a des effets favorables sur leur conception. Aujourd'hui souvent simplement prescriptives, leur opposabilité juridique ou les sanctions encourues en cas de non-respect sont loin d'être garanties ou légalement sécurisées. Ces conventions pourraient être intégrées aux programmes locaux de l'habitat (PLH) et devenir opposables.

4. Améliorer les immeubles et les logements par les PLU

Le besoin de rentabiliser des terrains payés de plus en plus cher a incité les concepteurs à ajuster leurs immeubles au plus près des gabarits urbains, demandant aux architectes de dessiner la « capacité optimale » qui définit le nombre maximum de mètres carrés constructibles et donc de logements à la parcelle. Ces stratégies favorisent l'édification d'immeubles épais, distribués par un seul couloir, et dans lesquels les logements sont mono-orientés. Des règles plus ambitieuses dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) permettraient de juguler ces effets pervers, comme :

- l'institution de bandes de constructibilité maximale de 12 à 13 mètres ou une limitation des largeurs de pignon en limite séparative (article 7 des PLU) ;
- des bonus de hauteur et une définition plus claire de la notion d'étage habitable pour améliorer le confort des rez-de-chaussée donnant sur rue (article 10 des PLU) ;
- un ordonnancement des façades des bâtiments enrichi de prescriptions sur les profondeurs minimales des balcons et des terrasses (article 11 des PLU).

5. Pondérer avantageusement les prix des mètres carrés « de bonne qualité »

Est-il normal d'acheter au même prix un mètre carré bien éclairé et avec vue que la même surface de couloir ou d'une salle de bain aveugle ? Lorsqu'un séjour distribue d'autres pièces, les traversées que cet agencement impose doivent-elles valoir le même prix que les mètres carrés meublables ? L'application de la notion de « surface d'usage », que nous avons utilisée pour évaluer l'impact des circulations, pourrait devenir une mesure à caractère réglementaire. L'information des acquéreurs à ce sujet pourrait également être améliorée. Les plans de vente contractuels (et non les vues publicitaires ou visuels 3D désormais trop fréquemment présentés dans les bureaux de vente) pourraient comprendre des meubles de taille standard, indiquer les zones de passage et modéliser la vue réelle depuis les fenêtres. A minima, il est nécessaire de réaffirmer l'application, à la vente sur plan, de la loi Carrez de 1996 qui définit les surfaces habitables. C'est ce qu'a fait la Cour de cassation dans son arrêt du 18 mars 2021, saisie à ce sujet par des acquéreurs déboutés en Cour d'appel.

Faire mieux sans faire plus cher, c'est possible !

Il pourrait être argumenté que ces exigences et les pertes de constructibilité associées renchériraient le logement neuf et que les logements ainsi améliorés grâce à leurs mètres carrés mieux conçus ou augmentés deviendraient inaccessibles à leurs futurs acquéreurs. Nous pensons que l'incidence économique portera plutôt sur les prix du foncier, dès lors que les règles seront les mêmes pour tous et imposées au niveau intercommunal ou national. Les niveaux de prix du logement sont corrélés à la solvabilité des ménages, tandis que ceux des terrains sont déterminés par la constructibilité des parcelles. Confrontés à une règle égalitaire et pérenne, les propriétaires fonciers et les calculs des promoteurs s'adapteront.

Cette étude a été menée de janvier à août 2021 par Pauline Dutheil (M2, École urbaine de Sciences Po) et Samuel Rabaté (M1 urbanisme, Université Panthéon-Sorbonne) pour IDHEAL Recherche. La direction de l'étude et la coordination ont été assurées par Catherine Sabbah, déléguée générale, Jean Vannière, chef de projet, et Alexandre Neagu, architecte-enseignant. Ont également collaboré : Bahia Abbas, Meryem Driouche, Hind Elhaimer, Aimie Essling, Stéphane Laplante, Clément Peix, Tamara Saleh et Mathilde Vigier-Latour, étudiants (M2 urbanisme, Université Paris-Nanterre).

IDHEAL, L'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement est un lieu de réflexion et de dialogue qui se donne pour ambition de remettre le logement « à sa place », centrale pour les ménages, les acteurs économiques et les responsables politiques. IDHEAL fédère un réseau de têtes pensantes, de chercheurs et de professionnels, capables d'évaluer et de questionner les modèles de fabrication du logement et les usages de l'habitat. L'Institut diffuse librement ses idées pour animer le débat public, grâce à des publications, des conférences et un cycle de formation.

Étude complète téléchargeable sur : idheal.fr/etudes-actions

Contact presse : catherine.sabbah@idheal.fr ; 06 37 31 71 80