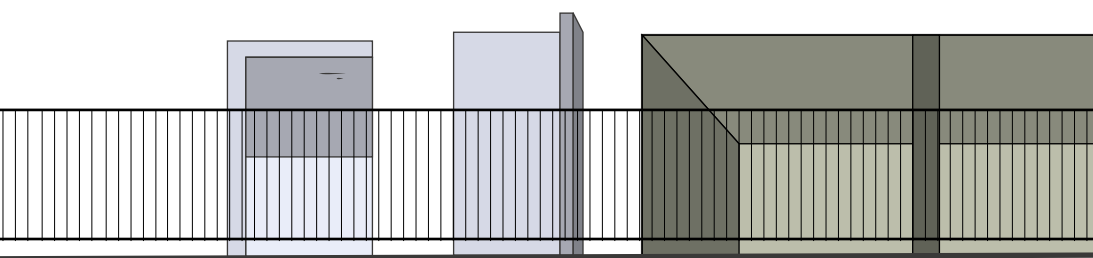
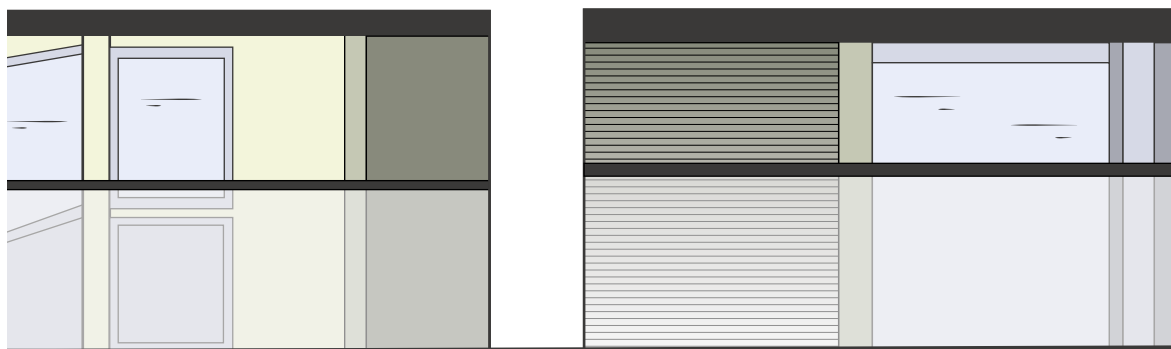


# Nos logements, des lieux à ménager

Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits  
en Île-de-France entre 2000 et 2020

ID



HE

AL



*« Vivre, c'est passer d'un espace à l'autre en essayant le plus possible de ne pas se cogner. »*

**Georges Perec, *Espèces d'espaces*, 1974**

Cette étude a été réalisée  
par IDHEAL Recherche.

**Direction et coordination de l'étude**

Catherine Sabbah - IDHEAL

Jean Vannière - IDHEAL

Alexandre Neagu - Architecte

**Auteurs de l'étude**

Pauline Dutheil - IDHEAL

Samuel Rabaté - IDHEAL

**Ont participé**

Traitements statistiques

Cécile Salambehere

Étudiants de l'Université Paris-Nanterre

Bahia Abbas, Meryem Driouche, Hind Elhaimer,

Aimie Essling, Stéphane Laplante, Clément Peix,

Tamara Saleh, Mathilde Vigier-Latour.

IDHEAL tient à remercier tous les promoteurs, bailleurs, architectes, aménageurs et collectivités qui ont bien voulu participer à cette étude en nous fournissant leurs plans, certains anciens de 20 ans, parfois au terme de recherches dans leurs archives et d'un travail de recollection inhabituel. Ces acteurs ont accepté de se prêter à un examen critique.

Ce n'est qu'en analysant minutieusement la production contemporaine qu'il sera possible d'en comprendre les avancées comme les faiblesses et de l'améliorer.

Outre ses résultats, cette étude montre que la qualité des logements peut devenir une donnée objective, mesurable, à intégrer, au même titre que d'autres données économiques et techniques, dans les réflexions et les calculs précédant le montage des opérations.

Illustrations (originales et adaptations)

Mise en page graphique

Infographie

Cartographie

**Camille Bressange, 2021**

# sommaire

<b>Introduction</b>	p.4
<b>Enjeux</b>	p.8
<b>Référentiel</b>	p.9
<b>Corpus d'étude</b>	p.10
<b>Profil des opérations</b>	p.12
<b>Profil des logements</b>	p.13
<b>Chapitre I</b>	
<b>Des conditions d'habitat dégradées en 20 ans</b>	
Le logement mis en pièces	
Des surfaces de plus en plus petites	p.15
Y a-t-il un plan B ?	p.16
Circulez, y a tout à voir !	p.17
Entrée de service	p.21
Permis de séjour	p.22
Cuisine et dépendances	p.24
Une chambre à soi	p.26
Les rangements... au placard !	p.27
Plongée dans le grand bain	p.28
Fenêtre sur cour	p.29
Cultiver son jardin	p.30
Espèces d'espaces	p.32
Habiter sans se cogner	p.33
Des vi(ll)es entassées	p.36
Un manque de finesse	p.38
Esprit(s) d'escalier	p.40
Le ras de ma rue	p.42

## Chapitre II

### La fabrique du logement francilien en cause

Un plateau de Monopoly ?	p.45
Le plus grand architecte, c'est Bercy !	p.46
Toits et lois	
Lois - décrets - mesures fiscales	p.48
Le logement sous perfusion	p.50
En accès libre	p.52
De l'énergie à revendre	p.54
Beaucoup de bruit pour rien	p.55
Des labels à la pelle	p.55
Au vert et entre soi	p.56
Des chartes de bonne conduite	p.57
Un m <sup>2</sup> à géométrie variable	p.62
(Dé)montage de projet	p.68
<b>Conclusion</b>	<b>p.70</b>
<b>Méthodologie</b>	<b>p.74</b>
<b>Géodata</b>	<b>p.76</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>p.78</b>

# introduction

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

Lumière, espace, volume, accès à l'extérieur, évolutivité, habitabilité... La qualité des logements est-elle un ressenti subjectif ou une donnée évaluable? L'étude menée par IDHEAL, l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement opte pour la seconde réponse, en posant l'hypothèse que le bien-être à l'intérieur d'un appartement dépend de critères qu'il est possible de mesurer, de comparer et de hiérarchiser. La position d'un logement en ville et à l'intérieur d'un immeuble ainsi que le nombre de ses fenêtres permettent par exemple de rendre compte du confort apporté par sa luminosité et la possibilité d'aérer les espaces. La forme d'un appartement, le nombre de couloirs, la taille et la disposition de ses pièces renseignent sur la possibilité de l'aménager et de le meubler. La position des portes, des cloisons ou des murs porteurs favorise ou limite les transformations. La présence de rangements évite l'envahissement des espaces extérieurs qui, s'ils sont assez grands, peuvent retrouver leur usage de pièce supplémentaires. Toutes ces données peuvent être collectées: elles figurent sur les plans des logements neufs. Elles sont pourtant peu étudiées: les recherches sur les logements portent plus souvent sur leurs prix ou les conditions économiques de leur production que sur la qualité des habitations.

L'INSEE frappe aux portes et mène toutefois régulièrement des enquêtes sur les conditions de logement des Français. Leurs résultats font état d'un taux élevé de satisfaction, de 7,7 sur 10 (INSEE,

2020), qui s'explique : d'abord, ces enquêtes sont fondées sur des réponses individuelles plus susceptibles d'enjoliver des conditions de vie individuelles que de les dénigrer. Plus sûrement, si l'on considère à l'échelle du pays entier, tous types de territoires et toutes typologies de logements, de la maison individuelle au grand ensemble, il ne fait aucun doute que les conditions d'habitation se sont modernisées et améliorées depuis 1968 (INSEE, 2021). Et même si les constructions nouvelles ne représentent, chaque année en moyenne, qu'1% du parc résidentiel total, cette production contemporaine régie par des normes de plus en plus exigeantes a, au fil du temps, fait entrer dans les standards de la construction des éléments qui en améliorent la qualité et le confort. Eau et gaz à tous les étages, salles de bain, isolation phonique, isolation thermique... En un demi-siècle, la surface disponible par personne a aussi augmenté ainsi que le nombre de grands logements.

Est-ce à dire que cette évolution va toujours dans le même sens, partout et pour tous? Est-elle linéaire? Il semble au contraire qu'après une longue période d'amélioration, le logement souffre depuis quelques années des défauts d'une économie de plus en plus financiarisée. Elle se caractérise par un désengagement progressif de l'État, au profit d'une industrie immobilière puissante et concentrée, qui fonctionne selon les lois du marché tout en bénéficiant de fortes aides publiques: les aides à la pierre que sont la TVA réduite, l'exonération de taxe foncière, les prêts bonifiés ou à très long terme qui viennent soutenir directement la construction, comme les aides à la personne, prêts à taux zéro, dispositifs de défiscalisation, aides aux logements à destination des locataires, qui viennent indirectement alimenter le marché immobilier.

## **Le confinement : un crash test révélateur**

Après quelques moments de sidération, le premier confinement lié à la pandémie de Covid-19, de mars à mai 2020, a servi de crash-test au parc de logements français. En révélant les capacités spatiales et d'adaptation d'habitations dans lesquelles il a fallu subitement vivre 23 heures sur 24, tous ensemble, se partager un territoire souvent exigu, travailler, apprendre, se nourrir, se divertir, se croiser ou s'isoler et se supporter les uns les autres. Chacun cloîtré chez soi a eu l'occasion de se poser la question : que peut-on réellement faire dans son logement, qu'interdit-il par manque de place, de lumière ou de confort ? Rend-il plus ou moins heureux ?

Plusieurs études ont tenté, en temps réel, d'analyser plus finement le ressenti des ménages chez eux et leurs conditions réelles d'habitat (QUALITEL, 2020). La lumière, la surface et un accès à l'extérieur sont les principaux manques révélés par le sondage « Aux confins du logement » (IDHEAL, 2020) mené par IDHEAL entre le 20 mars et le 5 mai 2020. En période de restriction, ces envies « d'avoir plus » sont évidemment davantage ressenties et sans doute plus fréquemment verbalisées. Elles révèlent également les manques structurels qui découlent de la production de logements depuis plusieurs décennies. Dans l'habitat collectif, un appartement sur deux construit après 1975 possède un balcon ou une loggia, mais généralement seulement à partir du 3 pièces (INSEE, 2017). Une récente étude de l'APUR, l'Atelier d'urbanisme de Paris, indique, « qu'en 2016, dans la Métropole du Grand Paris, 434000 ménages de deux personnes ou plus vivent dans un logement trop petit par rapport à la taille de leur ménage » (APUR, 2020).

Ces réponses ont déclenché l'idée d'une analyse « à froid », chiffrée et détaillée, d'un échantillon d'immeubles et de logements conçus et construits depuis 2000 en région parisienne. Ces 20 années qui débutent avec le vote de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain comprennent d'autres mesures réglementaires fondamentales, comme la loi de février 2005 pour l'égalité des droits et des chances qui renforce les normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le Grenelle de l'environnement et plusieurs lois fiscales dont l'impact sur les nouveaux logements construits se voit clairement. La forme urbaine, immeuble épais ou fine barre ou plot, liée à celle de la parcelle et au plan local d'urbanisme, détermine le nombre

d'appartements par étage et leur orientation. De même, la disposition des pièces pour « caser » les typologies jugées les plus rentables aboutit parfois à des plans absurdes, dans lesquels une pièce qui dessert toutes les autres devient impossible à meubler. Des mètres carrés sont perdus dans des couloirs trop longs alors qu'ils sont vendus au même prix que des espaces éclairés et utiles, les cuisines se résument de plus en plus souvent à un pan de mur dans le salon sans réel dégagement et sans une fenêtre qui les rendrait éventuellement refermables...

## **52 immeubles passés au crible**

L'enquête d>IDHEAL porte sur 52 immeubles collectifs franciliens, situés dans des villes de taille et de sociologie diverses, conçus et construits dans des conditions plus ou moins encadrées (secteur d'aménagement, secteur diffus, présence d'une charte de promotion) et dans des conjonctures économiques et réglementaires qui ont, elles aussi, varié (loi SRU, loi PMR, crise de 2008, Grenelle...). Au total, 52 opérations, près de 600 typologies et 1703 plans ont été passés au crible d'un référentiel mis au point pour tenir compte de critères généralement jugés comme secondaires par les fabricants de logements, car peu analysés, une fois les permis de construire obtenus. Au-delà de la programmation qui définit pour chaque immeuble, le statut des logements (libre en accession, libre pour investisseur, locatif intermédiaire, social) et leur typologie (studio, deux pièces...), les plans des logements sont révélateurs de l'attention portée par les architectes et les maîtres d'ouvrage, promoteurs ou bailleurs sociaux, aux futures conditions de vie des habitants. Ils sont essentiels pour ceux qui achètent un logement justement « sur plans », en se fiant aux documents qui leur sont présentés, à l'issue d'une « VEFA », une vente en l'état futur d'achèvement, et dans lequel ils n'emmèneront que 2 ans plus tard. Depuis la loi de 2005 sur la modernisation de l'économie, les plans, pourtant essentiels, ne sont plus obligatoires dans un dossier de demande de permis de construire, qui permettra, une fois obtenu et purgé, de lancer le chantier. Pour alléger la tâche des instructeurs et accélérer les délais, le Législateur a accepté que disparaissent la preuve (ou au moins la promesse) d'un logement suffisamment grand, bien orienté, aux pièces bien réparties, soit une bonne part de ce qui constitue la qualité des lieux d'habitation.

La période de l'étude correspond aussi à deux décennies de hausse quasi continue des prix,

qui font peser de plus en plus lourd le budget logement dans les revenus des ménages. Cette augmentation ne correspond pourtant pas toujours à une amélioration du confort. L'organisation spatiale intérieure n'a pas partout suivi les évolutions des modes de vie ou les désirs de place, d'espaces de rangement, de balcons, de lumière... Dans un certain nombre de cas, les appartements se sont compactés, des pièces ont rétréci, certaines ont disparu. En 20 ans, pour les mêmes typologies, les logements franciliens étudiés ont ainsi perdu de 3,4 m<sup>2</sup> dans les Yvelines à 14,8m<sup>2</sup> dans l'Essonne. Près de la moitié des logements étudiés ne disposent que d'une exposition, dont 36% des trois pièces. Près de 80% des cuisines sont ouvertes dans les logements construits depuis 2012. Les deux tiers, ne disposant d'aucune fenêtre, ne peuvent être re-cloisonnables. La surface moyenne des chambres est de 10,48 m<sup>2</sup>, ce qui signifie qu'il est difficile d'y loger à la fois un bureau, un lit et une armoire. 5% des chambres ne peuvent accueillir un lit simple que dans une seule configuration. 30% des chambres ne peuvent abriter un lit double avec un passage suffisant ou un accès des deux cotés. Le manque de rangements est flagrant: la surface moyenne des placards intégrés est inférieure à 1 m<sup>2</sup> dans les studios, 2,48 m<sup>2</sup> dans les T5 et 1,35 m<sup>2</sup> toutes typologies confondues. Près de 20% des logements étudiés n'en contiennent aucun.

Le tableau n'est pourtant pas entièrement noir: la taille des salles de bain a augmenté d'1 m<sup>2</sup> depuis 2013, notamment du fait de l'application de la loi PMR qui doit permettre à un fauteuil roulant de faire demi-tour dans cette pièce, une fois la porte fermée. Mais cet espace supplémentaire manque généralement ailleurs. Autre tendance positive, 80% des plans étudiés présentent au moins un espace extérieur mais 61,9% des balcons recensés ont une profondeur de moins d'1,50 m, ce qui permet difficilement d'y installer une petite table ou même un support suffisamment grand pour y faire sécher du linge.

L'étude révèle bien d'autres chiffres qui peuvent servir de base à une réflexion globale: quels sont les espaces nécessaires? Quelle devrait être leur taille minimum? Comment garantir l'intimité des lieux? Toutes les pièces ont-elles besoin de la lumière du jour? Leur faut-il une porte, ou deux? Un placard? Peut-on imposer de traverser une chambre pour en rejoindre une autre? Le chapitre 2 explique certains de ces résultats. Soumise à un faisceau de contraintes réglementaires et financières mais œuvrant sur un marché soutenu

par une forte demande, l'industrie immobilière a répondu par une standardisation et des pratiques productivistes et semble avoir oublié pendant quelques temps de répondre à ces questions, ou de se les poser. La pandémie a pour effet de remettre le logement à sa place, centrale et essentielle pour tous. Elle éclaire d'un nouveau jour, et plus vivement, les demandes plus exigeantes des habitants sommés de consacrer plusieurs années de salaire à des logements qui ne les satisfont pas. Ils sont de plus en plus réticents à le faire.

**Le propos étant de dégager une tendance générale, les opérations analysées sont toutes anonymes, dépourvues d'adresse à l'exception du nom de la commune où elles ont été construites. 24 promoteurs et bailleurs sociaux ont bien voulu participer à notre enquête (sur sur 130 groupes de promotion contactés) ainsi que 45 architectes (sur plus d'une centaine contactés), en fournissant les plans d'immeubles, d'étages, d'appartements, d'opérations parfois vieilles de 20 ans et en mobilisant du temps pour des entretiens. Nous tenons à les remercier d'avoir participé à cette enquête sur la qualité des logements, qui constitue aussi une quête de solutions.**





# Le logement, reflet d'enjeux de société essentiels

## Habiter dignement

Bien qu'il soit reconnu comme un droit fondamental depuis 1946 en France, l'accès au logement reste le principal vecteur d'inégalités sociales. 12.1 millions de personnes sont toujours fragilisées par rapport au logement en 2021. Précarité énergétique, phénomène de surpeuplement, copropriété dégradée et effort financier excessif sont au cœur des préoccupations des ménages. Comment la production contemporaine de logement tient-elle compte de ces réalités ? (Fondation Abbé Pierre, 2021).



## Garantir l'égalité des genres

Au-delà des critères techniques, le logement a aussi un rôle social. La conception de logements doit pouvoir transformer le modèle dominant, encore trop souvent vecteur d'inégalités femmes-hommes. Progressivement pris en compte à l'échelle de l'espace public ces dernières années, cet enjeu est tout aussi fondamental dans la sphère privée. La qualité des espaces de circulation, le partage d'équipements, l'intimité et la sécurité au sein du logement sont autant de points qui favorisent l'égalité des genres (Bendimérad, 2019).



## S'adapter à l'évolution des modes de vie

Depuis le siècle dernier, le logement est conçu pour répondre aux besoins de la famille nucléaire. La colocation, l'émergence des familles reconstituées, la porosité entre le lieu de vie et de travail peinent à être accompagnés d'arrangements spatiaux adéquats. Les logements peuvent-ils s'adapter à une pluralité de modes de vie ? (Bendimérad, 2019).



## Être appropriable par les habitants

La rencontre entre un ménage et un lieu d'habitation nécessite des ajustements. Par exemple, la variation de la composition des ménages ainsi que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont des facteurs susceptibles de faire évoluer l'agencement intérieur du logement. Les habitations d'aujourd'hui permettent-elles cette flexibilité d'aménagement ? (CRH, CAUE Île-de-France, 2018).



## Mutualiser des services

La genèse de la vie collective a souvent été le désir d'une meilleure gestion des tâches domestiques et familiales. Des motivations économiques, politiques et sociales ont poussé les hommes à cohabiter. Cuisine commune, laverie, chambre à louer, espace de rassemblement peuvent permettre à chacun de tirer parti d'équipements supplémentaires à moindre coût. Ces services sont-ils présents dans les opérations de logements ? (Schimid, Dietmar, Hugentobler, 2019).



# référentiel

Le référentiel créé et utilisé pour cette étude a été pensé à deux échelles : celle de l'immeuble et celle du logement. L'échelle de l'opération permet de qualifier la taille de l'immeuble, son emplacement dans la ville et son rapport à l'espace public environnant. Elle décrit également, par les plans de niveaux, la nature des espaces communs, la distribution et la répartition des logements au sein de l'immeuble. L'échelle de l'appartement renseigne sur la morphologie des logements, leurs dimensions et leurs équipements. L'étude tient particulièrement à questionner la capacité des logements à s'adapter aux besoins des usagers, afin de pouvoir être facilement appropriables

d'un ménage à l'autre. Pour cela, des outils de mesures spécifiques ont été déployés, selon les indicateurs :

## Indicateurs descriptifs

Caractéristiques de l'appartement

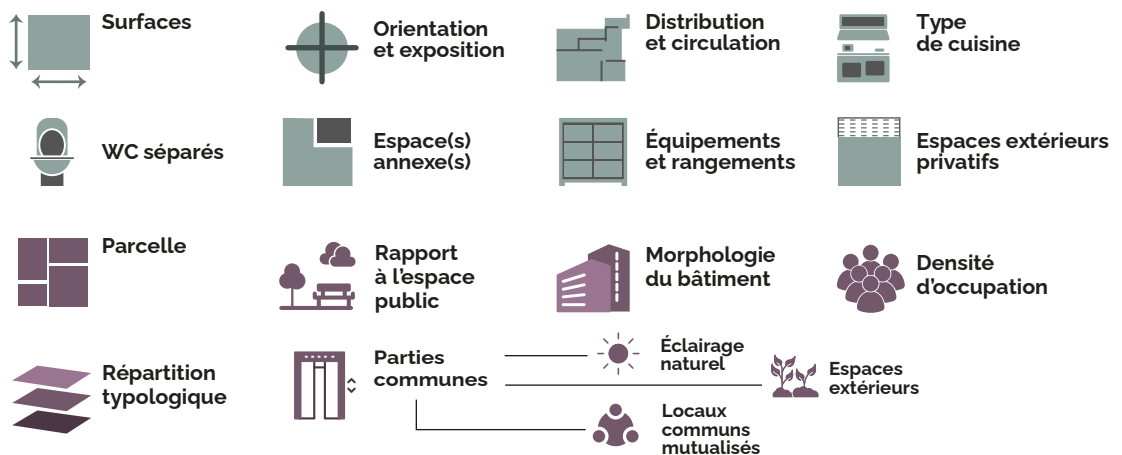
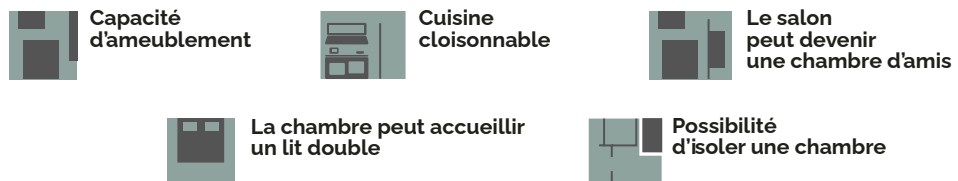
## Indicateurs performatifs

Éléments de transformation et d'amélioration du logement

■ Échelle du logement

■ Échelle de l'opération

### INDICATEURS PERFORMATIFS



### INDICATEURS DESCRIPTIFS

# corpus d'étude

**52** opérations

**1703** logements  
construits,  
ou actuellement  
en chantier  
en Île-de-France

**45** architectes      **24** promoteurs  
et bailleurs sociaux

**594** typologies passées  
au crible du référentiel

52% des opérations analysées sont réalisées en secteur diffus, 48% en secteur d'aménagement (ZAC).

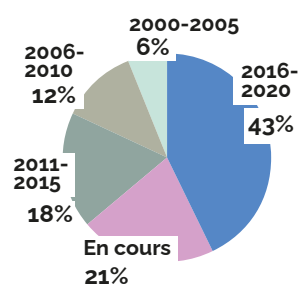
Les plans sont répartis entre 17 communes franciliennes (8 communes ont été particulièrement analysées). 49% sont issus de logements en Grande Couronne, 41% en Petite Couronne, 10% dans un arrondissement parisien (13ème). Les différents départements franciliens sont étudiés.

18% des opérations datent de la période 2000 - 2010. Un cinquième des analyses est réalisée à partir d'opérations actuellement en cours.

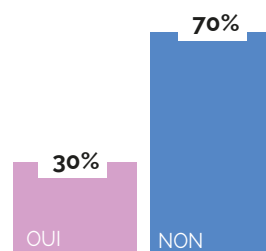
Enfin, 29,5% des plans correspondent à des logements réalisés dans une commune dotée d'une charte-promoteur.

L'étude porte principalement sur le logement ordinaire, collectif, en accession ou location privée, produit par les promoteurs immobiliers. Les logements en accession/location privée représentent 95% du corpus. Les 5% restants correspondent à des logements réalisés en VEFA-HLM (accession et locatif social). Nous n'avons étudié aucune opération réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur social.

Plans recueillis par année



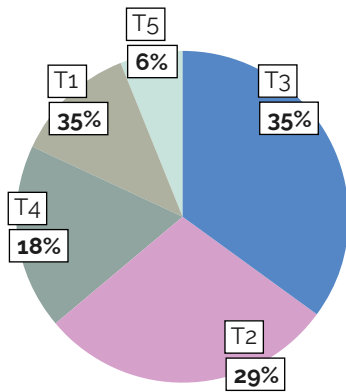
Les plans sont-ils issus de communes appliquant des chartes promoteur ?



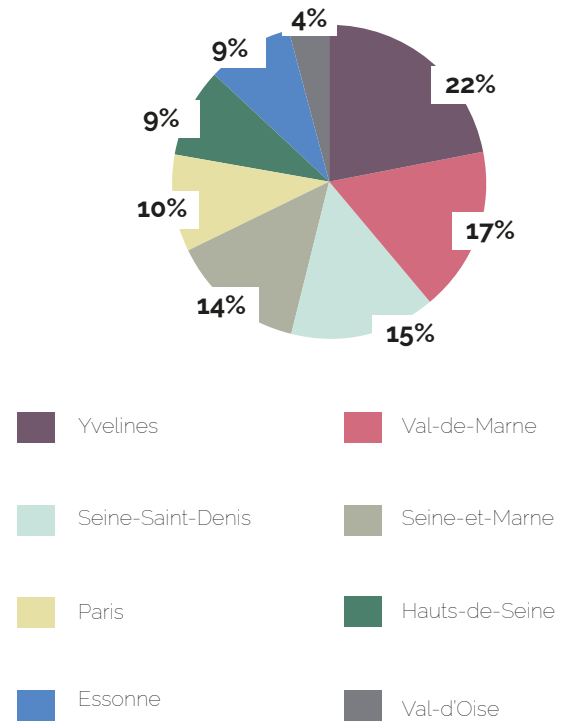
### Types d'appartements étudiés

Les 2 et 3 pièces composent la majorité des logements analysés (qui correspondent aussi aux données recueillies), soit 64% du total.

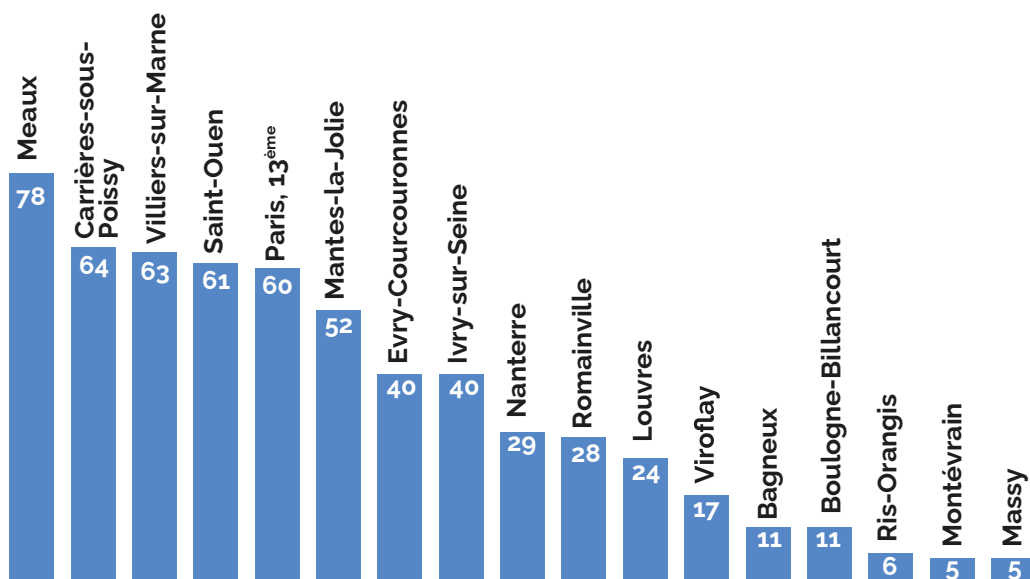
#### Ensemble du corpus



### Plans analysés par département



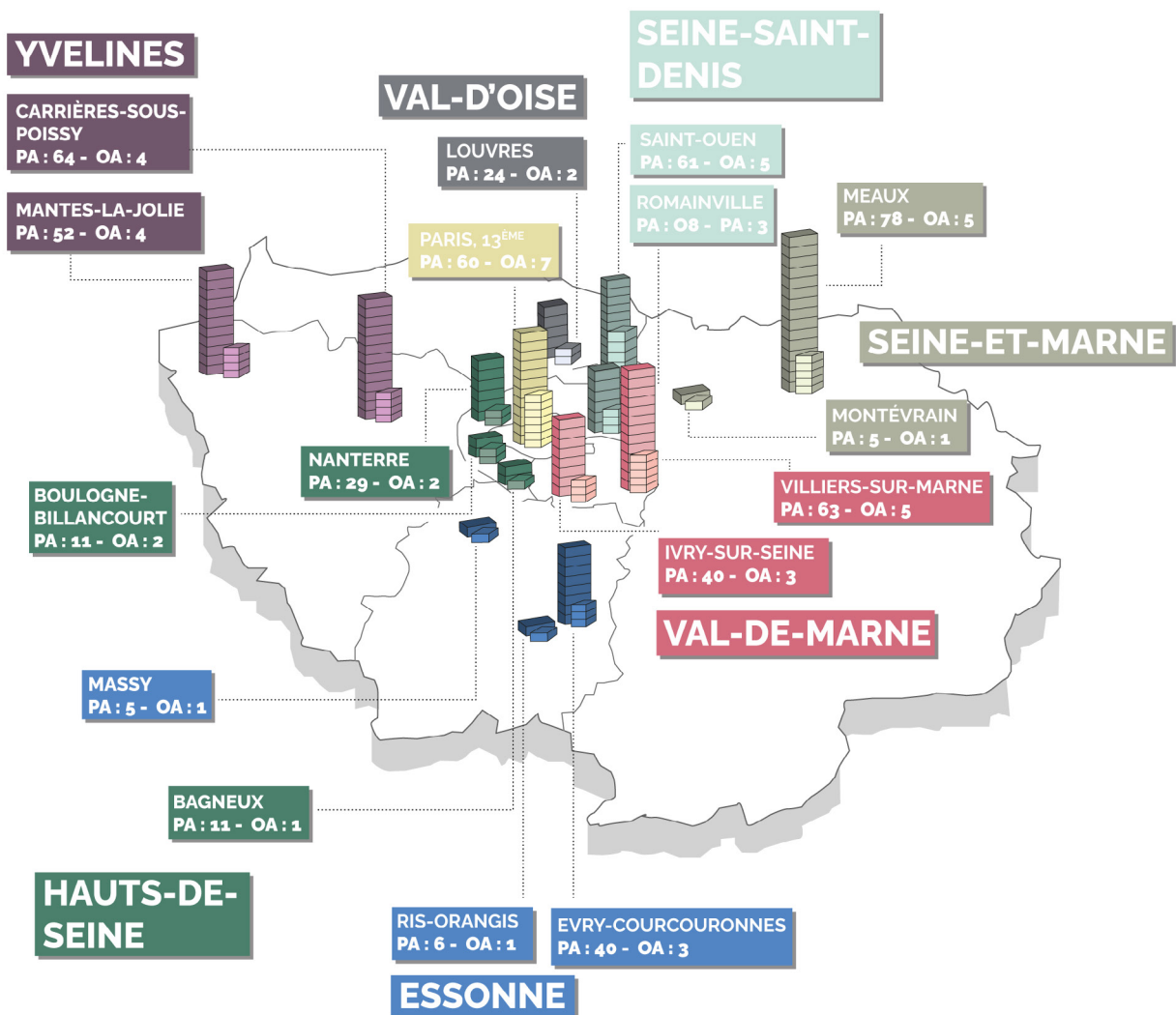
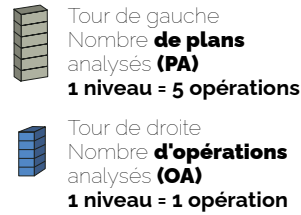
### Nombre de plans par commune



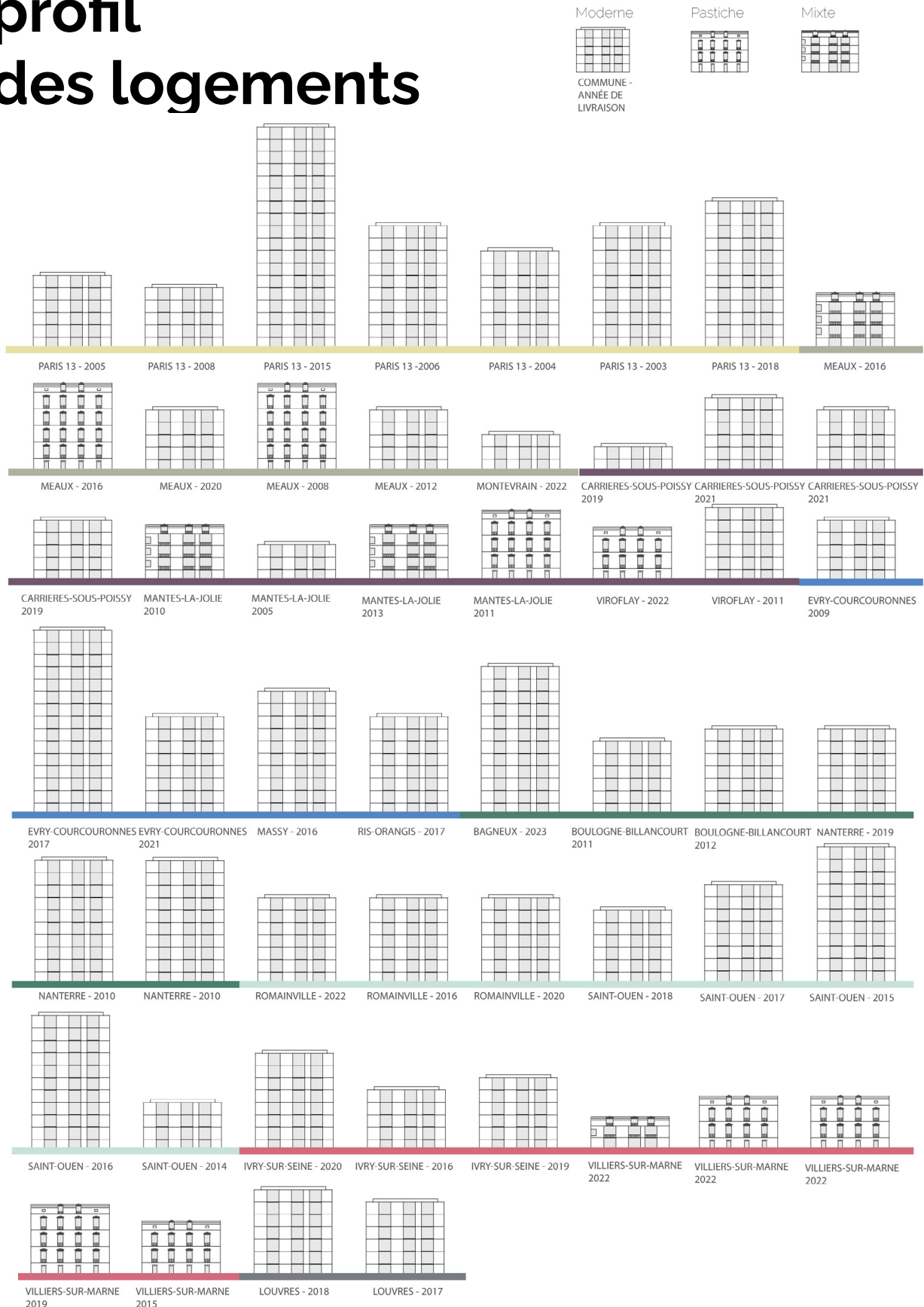
# profil des opérations

Cartographie des opérations étudiées  
**en Île-de-France**

Une couleur correspond à un département d'Île-de-France  
(correspondant sur les pages de gauche et droite)



# profil des logements



## chapitre 1

# Des conditions d'habitat dégradées en 20 ans



## DES SURFACES DE PLUS EN PLUS PETITES

Du dehors au-dedans, de l'espace public à l'espace privé, rentrer chez soi en franchissant le seuil de son immeuble ou celui de son appartement apporte un sentiment particulier, une familiarité avec les lieux. « Avant d'entrer, depuis l'extérieur, je vois un grand ensemble, en ressortant, je me souviens d'une multitude de maisons individuelles tant chacun a une capacité forte, à s'approprier les lieux différemment », dit l'architecte Anne Lacaton.

Une entrée, un salon ou une pièce commune, une cuisine, une chambre pour chacun, une ou plusieurs salles de bains, des toilettes, des espaces de rangement et un balcon ou une loggia semblent être, sous nos latitudes, les « fondamentaux » d'un logement confortable. Cette liste paraît déjà luxueuse pour nombre de ménages à l'étroit, dont les enfants partagent leur chambre ou dont un ou les parents dorment dans le salon. Cet inventaire ne dit pas non plus grand-chose de l'usage possible de ces espaces selon leur agencement, leur taille, leur éclairage et justement, la possibilité de les transformer.

Habite-t-on mieux ou moins bien aujourd'hui qu'il y a 20 ans ? Pour répondre, IDHEAL a pris le parti de tenter une mesure objective de la production contemporaine de logements depuis les années 2000 dans une vingtaine de communes d'Île-de-France, avant que ces appartements ne soient habités et éventuellement transformés. Quelque 1700 plans de vente de logements collectifs franciliens collectés auprès de promoteurs, de bailleurs sociaux ou d'architectes, ont été passés au crible d'un référentiel de qualité comportant 200 entrées. Ces questionnements commencent à l'extérieur et portent sur la localisation des immeubles, la taille de la parcelle et les gabarits des bâtiments.

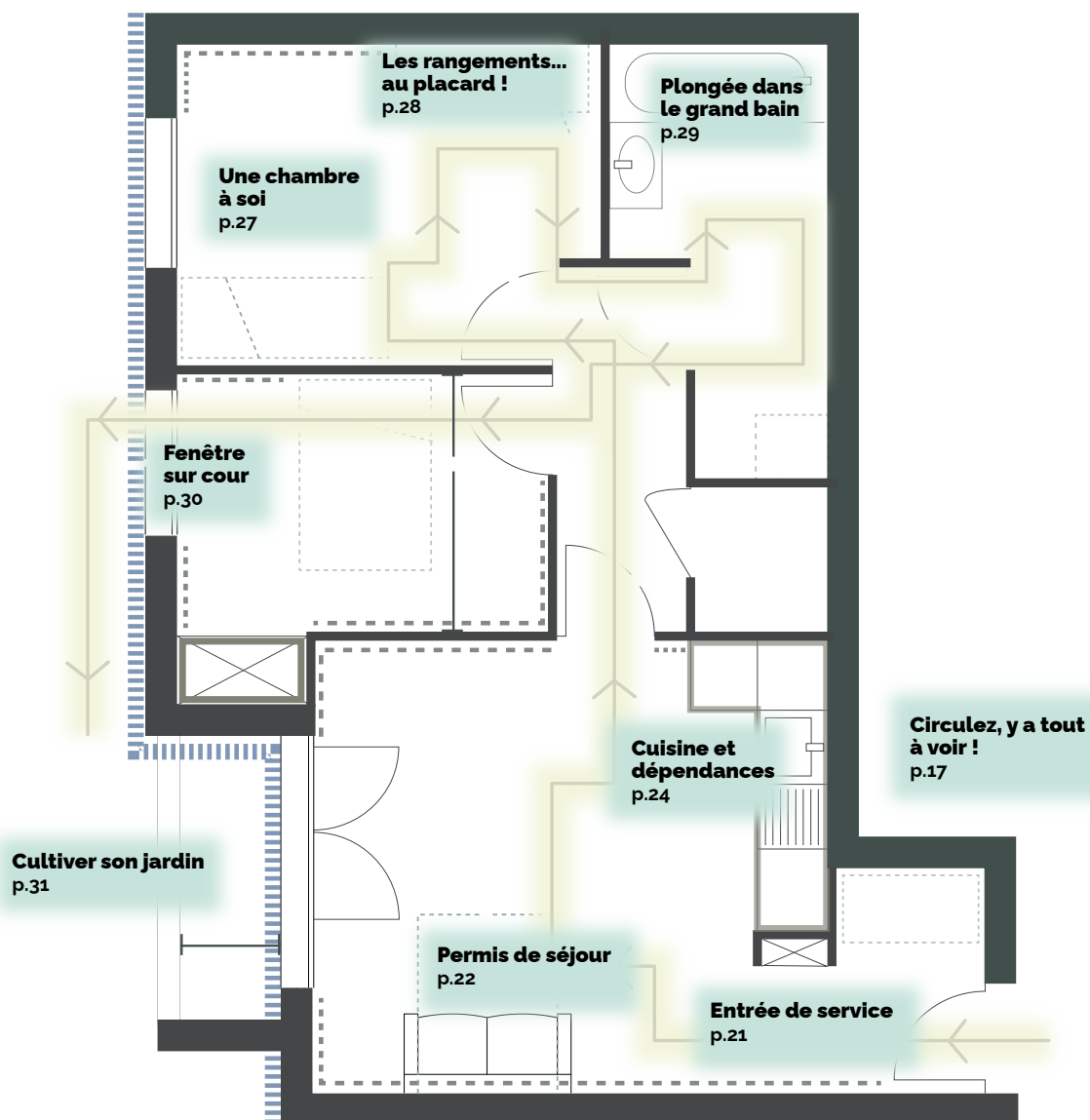
Les plans d'étages ont été étudiés, ils permettent de comprendre la répartition des logements par niveau et pourquoi certains disposent de plusieurs orientations et d'autres pas. Une « barre épaisse » laisse présager un couloir central qui dessert des appartements orientés d'un seul côté, là où un immeuble plus fin (moins de 13 mètres) favorise les logements traversants, mieux éclairés et mieux ventilés. Les parties communes, généreuses ou étroites, dotées de fenêtres ou aveugles déterminent aussi le sentiment de confort au moment de rentrer chez soi.

Nous avons virtuellement poussé les portes et sommes entrés dans les espaces privés. Afin de mesurer la taille des pièces, leur position dans l'appartement, leur longueur et leur largeur, la position des portes et des fenêtres, leur nombre, leur disposition... Ce niveau de détail est nécessaire pour rendre compte d'un indicateur inédit, l'habitabilité des logements ou la facilité offerte à leurs occupants de les meubler comme bon leur semble. Dans bien des cas, la taille des chambres impose par exemple une position unique pour un lit double, voire simple. Lorsqu'un séjour sert d'entrée et distribue toutes les autres pièces, il devient un lieu de passage dans lequel les trajectoires obligées réduisent les autres usages de la surface. Si la cuisine ouverte sur le salon ne dispose pas d'une fenêtre, elle ne pourra jamais redevenir une pièce entière par l'ajout de cloisons...

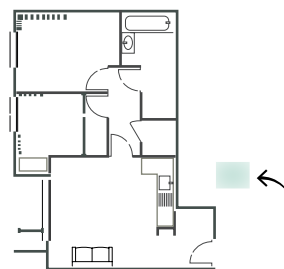
Entrons dans l'immeuble et circulons dans chaque pièce...

## Y A-T-IL UN PLAN B ?

Savoir lire un plan, c'est comprendre comment on se déplace à l'intérieur d'un logement, quelle importance prennent les couleurs, s'il y a des conflits de porte, si il est bien éclairé, etc.



## CIRCULEZ, Y A TOUT À VOIR !



Selon le baromètre Qualitel de 2020, le « plan général [du] logement [et] la distribution des pièces » font partie des principaux motifs d'insatisfaction des habitants de logements collectifs. Le référentiel a mis en place plusieurs outils pour analyser les capacités de chaque plan à offrir des espaces libres pour les différents usages.

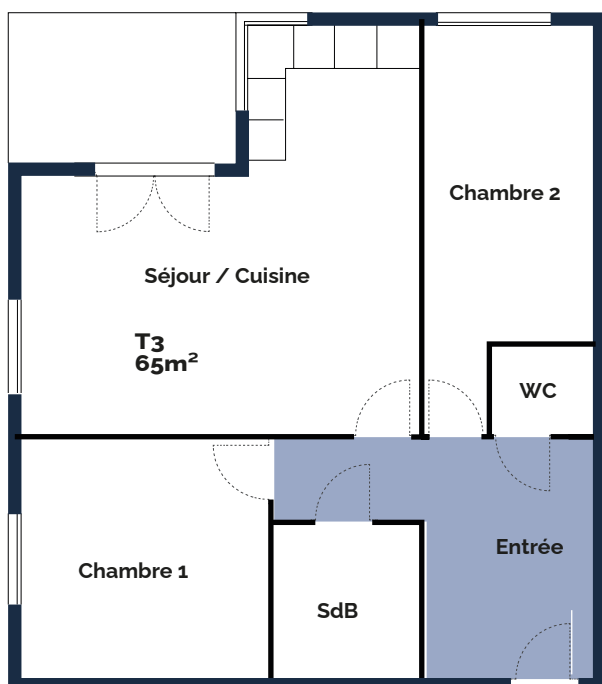
## La distribution des pièces

Parmi les différents modes distributifs, deux configurations sont plus courantes à travers le corpus: les logements à distribution « simple » et ceux à distribution « commandée » (voir figure ci-dessous). Il ne semble pas y avoir de corrélation entre nombre de pièces et configuration commandée.

Les appartements de deux pièces sont plus souvent commandés que les autres typologies. En effet, 47,9% des T2 observés sont commandés, contre près de 30% des T4, et entre 20 et 27% dans les autres typologies.

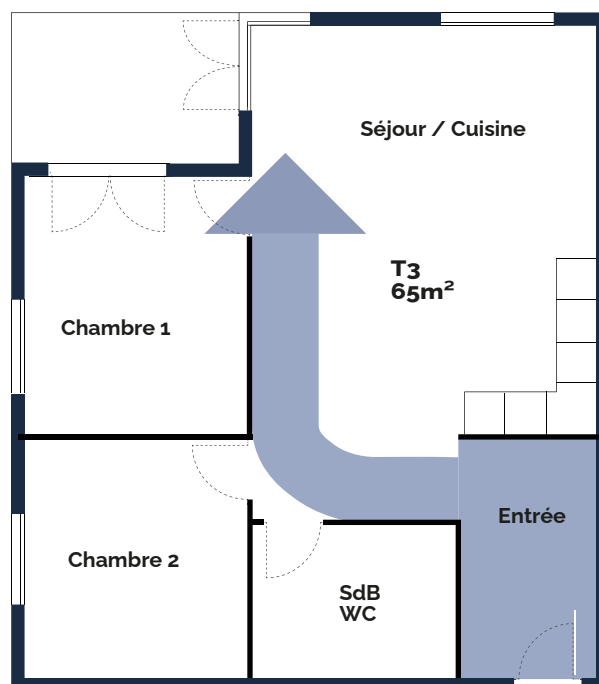
## Distribution « simple »

L'entrée se fait par un espace délimité et/ou un couloir qui distribue ensuite les pièces de vie, les chambres et les salles d'eau. Les principales pièces de jour (cuisine, séjour) ne sont pas traversées dès l'entrée dans le logement.



## Distribution « commandée »

Dès l'entrée, ou passé l'espace d'entrée, une ou plusieurs pièces du logement sont desservies par le séjour ou la cuisine. Ces « passages obligés » de circulation ne figurent ni sur les plans, ni dans le calcul de la SHAB.



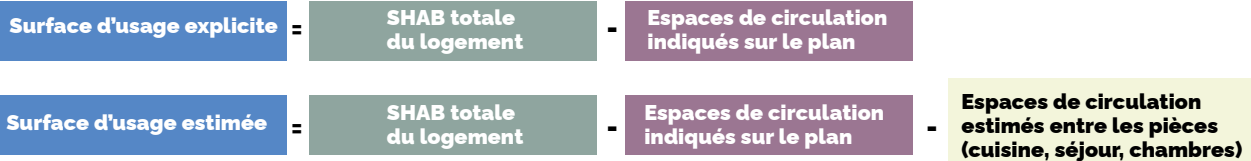
### Un nouvel indicateur : la surface d'usage

À surface habitable égale (SHAB), comment comparer différentes qualités spatiales entre deux logements? Le référentiel développe le calcul d'une surface d'usage du logement, qui permet de poser le regard sur le potentiel de chaque logement en espace libre d'usage, notamment dans les pièces de vie (cuisine, séjour).

La notion de surface d'usage se veut un contre-pied au « rendement de plan » calculé par les promoteurs, à l'échelle des immeubles. Le rendement de plan, compris entre 0 et 1, calcule la part de la surface totale occupée par les logements. Par exemple, un rendement de plan de 0,9 correspond à 90% de la surface de plancher. Dans une logique de rentabilité, plus le rendement est élevé - en comprimant les surfaces de circulations, les pièces communes, etc - plus la surface « vendable » est grande. Ce raisonnement est pernicieux à l'échelle de l'immeuble

puisqu'il encourage à regrouper des petits logements autour de couloirs étroits. Pourtant, à l'intérieur des logements, la même logique ne prévaut plus. Les espaces de circulation occupent souvent une part importante de la surface totale. Si les circulations sont nécessaires dans un logement, que valent 50 mètres carrés dont 15m<sup>2</sup> sont des couloirs ?

La surface d'usage correspond à la surface totale affichée sur plan (m<sup>2</sup> SHAB), de laquelle sont déduits les espaces de circulation explicites (entrée, couloirs, dégagements). Nous avons également calculé une surface d'usage estimée, qui comptabilise en outre les circulations « obligées » - mais non indiquées sur le plan - entre deux pièces principales (séjour, cuisine, chambres). Par exemple, un passage obligé de 4 mètres entre le séjour et une chambre correspond à 4 mètres carrés déduits. Les résultats liés à cet outil seront développés dans les prochains paragraphes.



### Des surfaces d'usages optimisées dans les logements à distribution simple

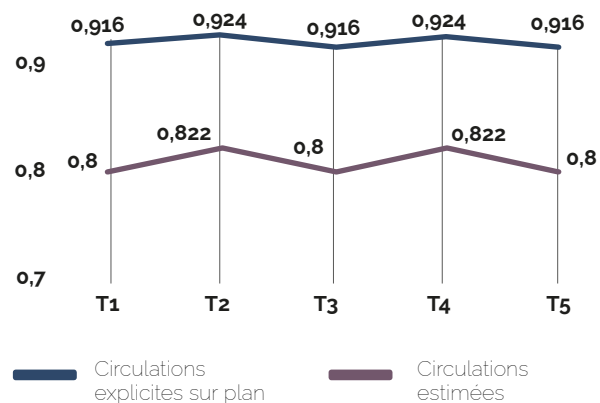
Y-a-t-il une influence du mode distributif sur l'espace utilisable dans les logements? En appliquant la méthode de calcul de la surface d'usage (voir encadré, page précédente) à l'ensemble du corpus, il en ressort deux principaux constats.

1) D'une part, les logements commandés par le séjour ou la cuisine présentent de plus grandes surfaces d'usages explicites que les autres. L'absence de couloirs et de dégagements dans ces logements offrent logiquement une proportion plus grande aux autres pièces. Ainsi, l'ensemble des espaces de circulation présents sur les plans (entrée, dégagement, couloirs) occupent en moyenne 7,5% de la surface totale dans les T2, contre 8,3% dans les T3 (Figure ci-contre).

2) En observant la surface d'usage estimée, qui prend en compte les espaces de circulation nécessaires entre les pièces principales, un autre constat s'impose. 83,1% de la surface SHAB des T2 à distribution simple est libre pour les usages autres que les circulations, contre 81,5% pour les T2 commandés. Même constat pour les T3 et T4.

Ce point est important: alors que la suppression des entrées et des couloirs est parfois justifiée par la volonté d'optimiser l'espace dans les petits logements, l'espace utilisable (hors-circulation) est proportionnellement plus important dans les logements à distribution simple.

Part de la surface totale non-destinée aux circulations selon les typologies, exprimées en % de la SHAB totale



### Organiser le jour et la nuit dans le logement, enjeux d'intimités

Les pièces de nuit (chambres) sont-elles, et doivent-elles être systématiquement regroupées dans la même partie du logement? Le rapport réalisé par la Fondation Abbé Pierre et la FEANTSA sur le mal-logement en Europe met en lumière l'importante (et croissante) proportion de jeunes habitant dans le même logement que leurs parents, faute de moyens pour s'installer ailleurs. Dans ces situations subies, la promiscuité et mitoyenneté entre les différentes chambres peut s'avérer source de désagrément et de mal-être. La séparation stricte jour/nuit ne permet pas d'isoler une chambre.

Pourtant, cette répartition est très fréquente: 86,9% des T3 analysés sont agencés selon une stricte séparation jour/nuit, avec toutes les chambres rassemblées et mitoyennes. C'est le cas de 67,3% des T4 analysés, et de 37,8% des T5 (Fondation Abbé Pierre, 2021).

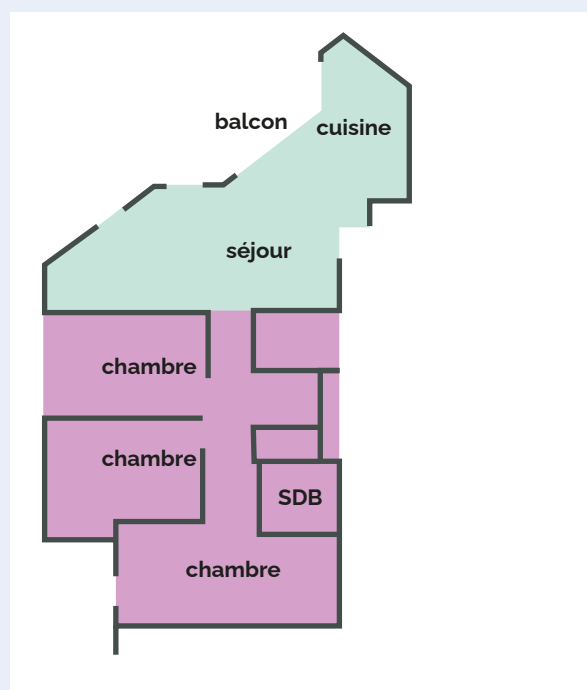
**86,9%** des T3 analysés présentent une stricte séparation jour/nuit, avec toutes les chambres regroupées dans la même partie de l'appartement.

C'est le cas de **67,3%** des T4 étudiés et de **37,8%** des T5.

#### Vu en Grande Couronne :

T4 - 83,9 m<sup>2</sup>

Ce logement opère une stricte division entre la zone de « jour » - cuisine et séjour - à gauche, et la zone de nuit - 3 chambres regroupées à droite, autour de la salle d'eau.



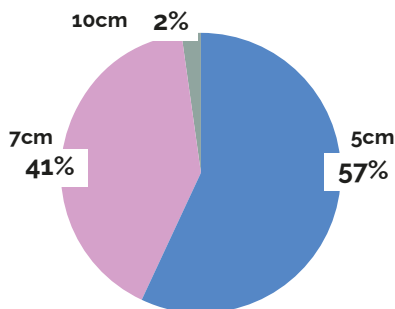
### Des cloisons de plus en plus fines

L'épaisseur des cloisons entre les différentes pièces est également une donnée qui conditionne le confort acoustique des logements. Or, sur l'ensemble des logements étudiés, 52% ont des cloisons de 5 centimètres - épaisseur minimale autorisée - , 44% disposent de cloisons de 7 cm, et seulement 4% de 10 cm.

En ne retenant que la production ultérieure à 2010, on trouve même 57% des logements avec des cloisons de seulement 5 centimètres.

Ces données varient sensiblement selon l'espace géographique étudié: seuls 2% des logements étudiés à Paris 13ème arrondissement ont des cloisons de 5 cm, contre 46% dans les logements en Petite Couronne, et 67% en Grande Couronne.

**Épaisseur des cloisons des appartements analysés, réalisés entre 2000 et 2010 (108 plans)**

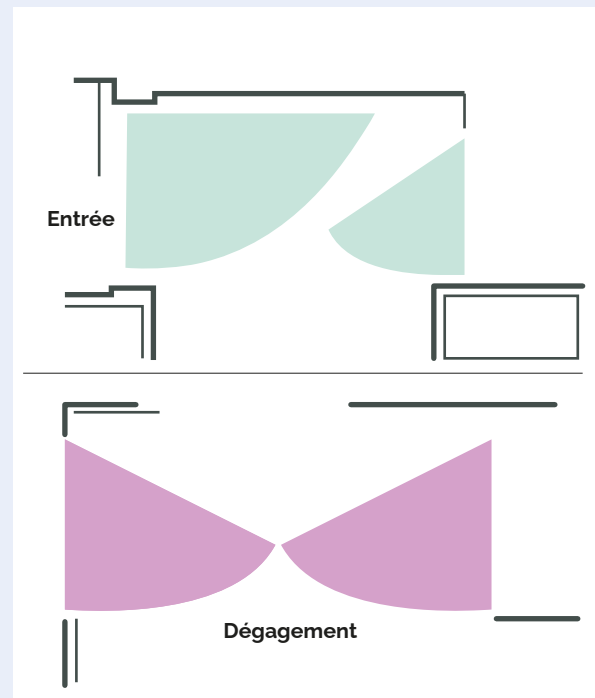


### Portes en conflits

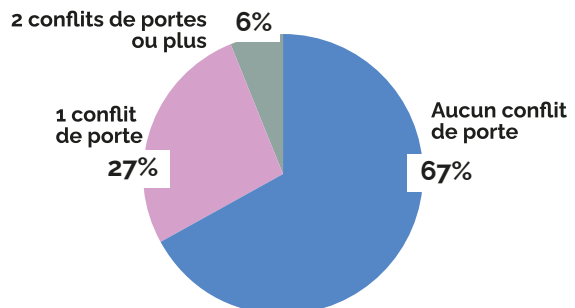
Où est donc passé l'architecte? Un plan sur trois étudiés dans le cadre de cette étude a révélé au moins un conflit d'ouverture de porte. Ces problèmes sont parfois grossièrement visibles sur les plans (*Figure à droite*). Plusieurs logements présentent même jusqu'à 3 conflits potentiels d'ouverture de portes. Ces mauvaises configurations se concentrent dans les 3 et 4 pièces. Ainsi, on note que plus d'un T4 sur 10 présente 2 conflits de portes ou plus.

### Vu en Grande Couronne :

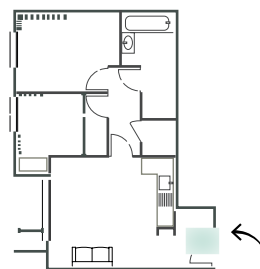
Qu'elles se situent directement dans l'entrée (en haut), ou dans un dégagement (en bas), il n'est pas rare d'observer des portes mal positionnées, dont les ouvertures conjointes sont impossibles.



### Conflit(s) de portes



## ENTRÉE DE SERVICE



### Des entrées plus petites

La surface moyenne de l'entrée a diminué de  $0,85\text{m}^2$  entre 2003-2012 et 2013-2023 sur l'ensemble du corpus. Sa surface moyenne, toutes typologies confondues, est de  $4,36\text{m}^2$ . L'entrée s'effectue majoritairement dans un espace délimité (72% des plans), donnant le plus souvent accès à la zone jour ou nuit. Dans 22% des plans, l'entrée se confond avec le séjour ou la cuisine. Cette configuration concerne principalement les petits logements (T1, T2). Plus rarement, l'entrée est constituée d'un couloir extérieur au volume du logement, dispositif souvent plus subi que choisi (Figure ci-contre).

### Optimiser la surface...

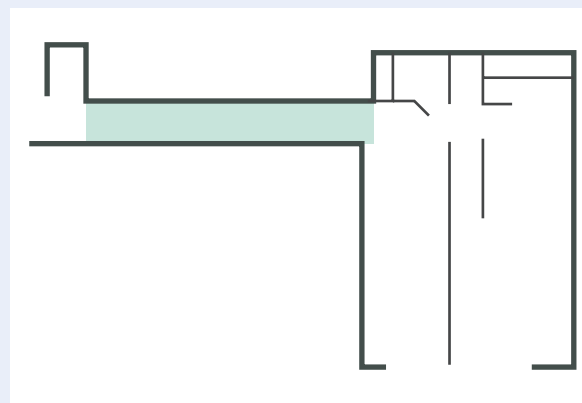
Supprimer l'entrée peut permettre d'économiser de précieux mètres carrés, qui peuvent être redistribués à l'ensemble du logement afin d'augmenter la surface de certaines pièces. Cependant, sa disparition génère davantage de circulation dans les pièces attenantes (séjour ou cuisine), pouvant nuire à la qualité de ces espaces.

### ...ou permettre des usages

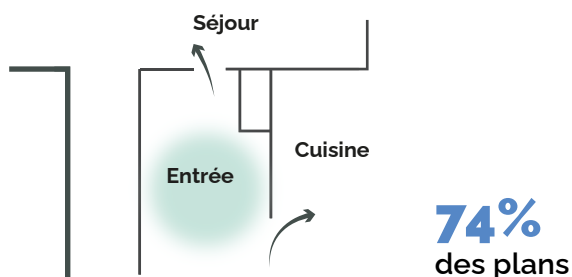
L'entrée, encore largement présente dans les appartements du corpus, est fréquemment dotée de rangements intégrés et apparaît donc comme un espace incontournable de stockage. Avec une largeur moyenne d' $1\text{m}43$ , ses dimensions permettent principalement de circuler dans le logement (80% des plans). Cependant, quand sa surface le permet, elle peut également servir d'espace d'appoint (salle de jeux, bureau, bibliothèque...).

#### Vu à Paris, 13<sup>ème</sup> :

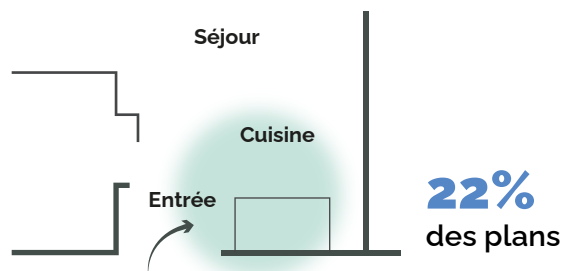
T2 -  $64,7\text{m}^2$  -  $14,6\text{m}^2$  d'entrée / couloir long de 8m.



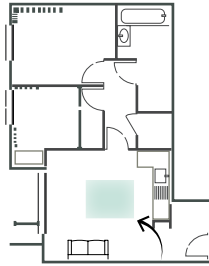
#### Espace délimité



#### Directement dans le séjour ou la cuisine



## PERMIS DE SÉJOUR



### Une diminution de la taille des séjours, particulièrement marquée en Grande Couronne

La surface des séjours a nettement réduit, passant de 21,49m<sup>2</sup> en moyenne sur la période 2003-2012 à 18,70m<sup>2</sup> entre 2013-2023, soit une perte d'environ 2,80m<sup>2</sup> en 10 ans (Figure ci-contre). Cette tendance se renforce lorsqu'on s'éloigne de Paris: les logements situés en Grande Couronne ont des séjours plus petits qu'en Petite Couronne (Figure ci-contre). Le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris se démarque avec des séjours particulièrement plus généreux que la moyenne. Acquéreurs plus exigeants et/ou meilleur encadrement des projets?

La fusion entre le séjour et la cuisine tend à rendre plus floues les limites de ces deux espaces. Il devient difficile d'estimer la surface réelle du séjour, qui, dans certains cas, avoisine les 10/12 m<sup>2</sup> (Figure ci-contre). Ces dimensions permettent difficilement d'installer confortablement un coin repas et un espace de détente.

**78%** des séjours donnent sur un espace extérieur.  
C'est le cas de seulement **48%** des séjours des T1.

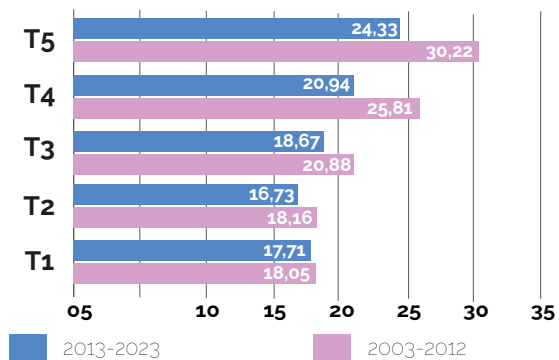
**Référentiel**

Surface moyenne (en m<sup>2</sup> SHAB)

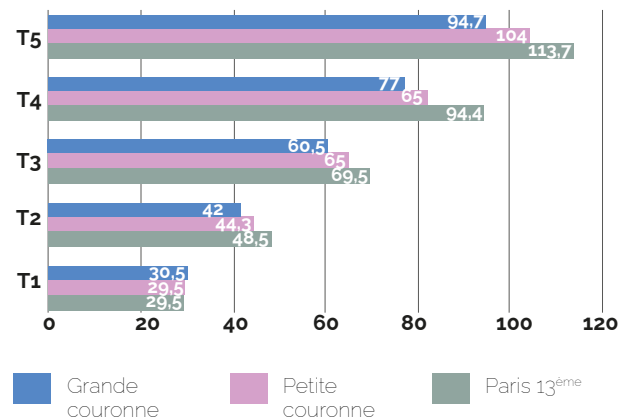
- T1 : 17,81 m<sup>2</sup>
- T2 : 17,07 m<sup>2</sup>
- T3 : 19,27 m<sup>2</sup>
- T4 : 22,38 m<sup>2</sup>
- T5 : 26,24 m<sup>2</sup>

**Ensemble : 19,47 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne du séjour par typologie selon la période, en m<sup>2</sup> SHAB



Surface moyenne du séjour par typologie selon la localisation, en m<sup>2</sup> SHAB



**Vu en Petite Couronne :**

T2 - 40,7m<sup>2</sup>  
 Surface du séjour/cuisine affichée : 17,7m<sup>2</sup>  
 Surface d'usage estimée : 10m<sup>2</sup>



**Référentiel**

Un nouvel indicateur : le périmètre meubleable

Le périmètre meubleable renseigne sur la longueur de mur disponible dans la pièce pour adosser un meuble. Sont considérés comme meubleables tous murs ou cloisons ne comportant pas de baies vitrées, radiateurs, dégagements de portes, placards ou éléments de cuisine intégrés.

Sur le corpus, en moyenne 60% du périmètre des séjours a été identifié comme meubleable.

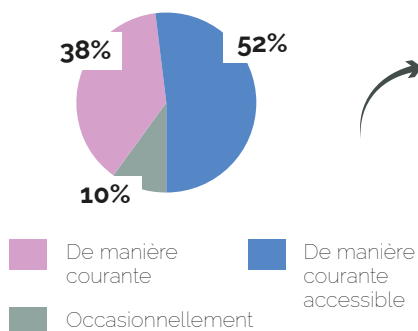
**Les multiples usages du séjour**

Lieu de détente, préparation des repas, bureaux ou lit d'appoint, le séjour doit satisfaire de nombreux usages. Le séjour ouvert sur la cuisine offre un volume plus généreux mais tend à réduire le périmètre meubleable de la pièce (Figure ci-dessous). En effet, toutes typologies confondues, le périmètre meubleable moyen d'un séjour seul est de 13,1m contre 10,6m dans le cas d'un séjour-cuisine. Ces 2,6m en moins ne sont pas sans conséquences en terme de qualité d'usage. Dans l'étude *Logements vécus*, des familles se plaignent du « débordement » de la cuisine dans le séjour. Le salon doit accueillir du stockage alimentaire ou des équipements tels que le frigo au détriment d'autres meubles. L'installation d'un vrai coin repas est parfois impossible: certains habitants sont contraints d'utiliser la table basse et les canapés pour déjeuner.

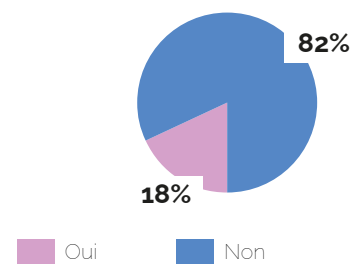
Le séjour peut également se transformer en chambre à coucher. Concernant les T1, 52% des

séjours sont en mesure d'accueillir un lit déplié et accessible en permanence (Figure ci-dessous). Concernant la capacité d'ameublement, 82,2% des séjours analysés peuvent accueillir un canapé à deux endroits (contre une cloison d'au moins 1m80 de large). Face au phénomène de suroccupation, particulièrement prégnant dans les grandes métropoles, le salon se transforme souvent en chambre pour les familles qui s'agrandissent sans pouvoir déménager ou pour les colocations étudiantes au budget serré. Peu de séjours semblent en mesure d'accueillir cette configuration: 18% seulement d'entre eux peuvent être isolés facilement, c'est à dire être clos sans bloquer l'accès à une autre pièce (Figure ci-dessous) (CRH, CAUE Île-de-France, 2018 ; Fondation Abbé Pierre, 2018).

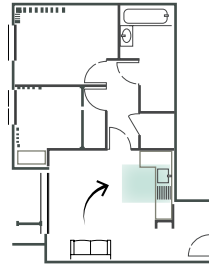
**Possibilité de déplier un canapé dans les T1**



**Part des séjours pouvant être isolés facilement (hors T1)**



## CUISINE ET DÉPENDANCES



Comme le rappelle Monique Eleb (2011), la cuisine est la pièce qui a le plus changé au cours du XX<sup>ème</sup> siècle. D'abord pièce de service peu présentable, elle vient progressivement s'accoler à la salle à manger, avant de s'intégrer au séjour. Initié dans les années 60, le modèle de la cuisine-séjour est désormais largement majoritaire. La place de la cuisine dans le logement refait débat aujourd'hui. Selon le baromètre Qualitel de 2020 (QUALITEL, 2020), la surface (réduite) de la cuisine fait par exemple partie des trois motifs d'insatisfaction les plus fréquents.

### La cuisine-séjour, norme vite établie

Longtemps honnie par la majorité des Français-es, l'ouverture de la cuisine sur le séjour - et vice-versa - est aujourd'hui bien plus acceptée et même désirée, sans faire pour autant l'unanimité (voir encadré). C'est désormais la norme établie dans la conception des cuisines de logements neufs. Au sein du corpus, **71% des appartements analysés disposent d'une cuisine-séjour**, pour seulement 29% de cuisines indépendantes (*Figure ci-contre*). Notre étude met en lumière un essor extrêmement rapide de cette disposition : **la moitié des plans recueillis avant 2012 disposaient de cuisines indépendantes, fermées**. La cuisine-séjour est particulièrement présente dans les petites typologies : **plus de 8 studios et T2 sur 10 ont une cuisine ouverte sur le séjour, tout comme 72% des 3 pièces**. En revanche, la cuisine indépendante reste courante (environ 50%) dans les plus grands appartements étudiés.

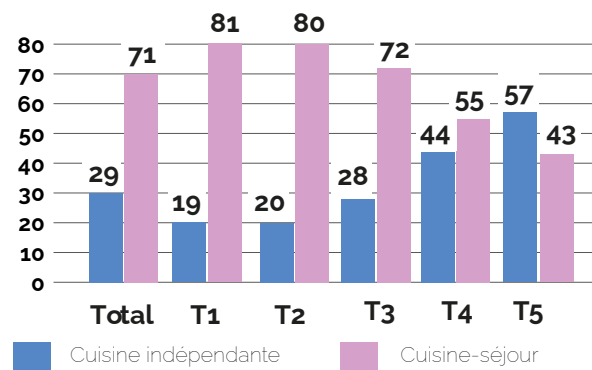
### Cuisines ouvertes ... mais réduites

Sans surprise, la taille moyenne d'une cuisine est liée à la typologie de logement: environ 4,5m<sup>2</sup> pour un studio, 5,4m<sup>2</sup> pour un T2, 6,6m<sup>2</sup> pour un T3, un peu plus de 7m<sup>2</sup> pour un T4, et jusqu'à 7,8m<sup>2</sup> pour les T5 étudiés. La surface moyenne toute typologie confondue est ainsi de 6,1m<sup>2</sup>. Mais les cuisines de Petite Couronne font en moyenne 6,30 m<sup>2</sup>, et celles de Grande Couronne à peine 5,80 m<sup>2</sup>. Une analyse temporelle du corpus montre également une tendance à la diminution des surfaces des cuisines pour toutes les typologies, à l'exception des studios (*Figure ci-contre*).

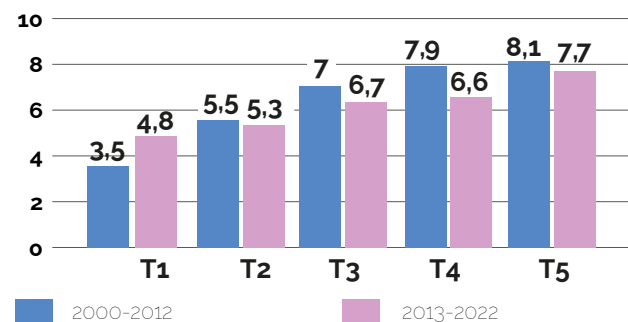
Cette donnée est confirmée par la diminution du nombre de « modules-cuisine » présents sur plans. Entre les périodes 2000-2012 et 2013-2022, **les studios ont perdu en moyenne la moitié d'un module (3,7 modules avant 2012 contre 3,28 après)**. Idem pour les 2 et 3 pièces. Un module en moins dans des cuisines déjà relativement modestes représente une réelle perte d'usage.

A l'exception de 7 cas, aucun plan ne prévoit d'espace dédié à la prise des repas. Cet « oubli », s'il laisse de fait une liberté au futur habitant, confirme **la disparition des salles à manger au sein des espaces de vie**.

Type de cuisine par typologie, en %



Surface moyenne des cuisines par typologie, selon la période



### Cuisines potentielles

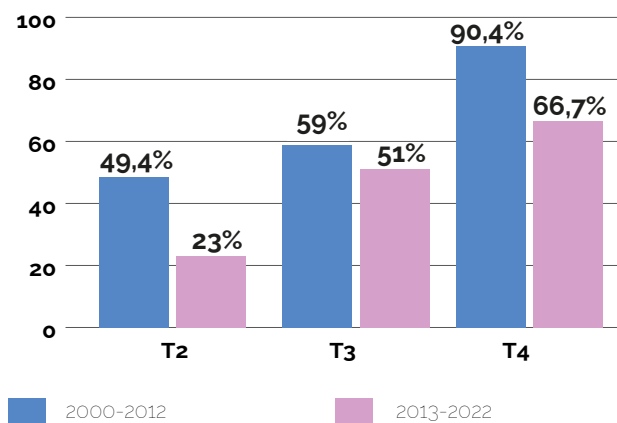
Afin d'évaluer la capacité des plans à s'adapter aux usages et désirs de leurs habitants, nous avons systématiquement questionné la possibilité de séparer les cuisines initialement ouvertes, en conservant un éclairage naturel. Peut-on ajouter une ou plusieurs cloisons tout en ayant une cuisine en premier jour ? Dans les cas où l'espace de la cuisine entrerait en conflit manifeste avec un passage direct vers une autre pièce ou avec l'ouverture d'une fenêtre, et dans les cas où une cloison empêcherait une exposition naturelle de la cuisine, nous avons défini ces cuisines comme « non-séparables ». On note ainsi que dans les petits appartements qui sont ceux disposant le plus de cuisines-séjour, plus des deux tiers des cuisines ne sont pas séparables des séjours.

**79%** des cuisines issues de plans ultérieurs à 2012 sont des cuisines ouvertes. C'est le cas de seulement **49,7%** des cuisines du corpus recensées avant 2012

### Moins d'air et de lumière dans la cuisine

Un constat ressort de l'ensemble du corpus: 51% des cuisines ne sont pas éclairées en « premier jour », n'ayant aucune fenêtre à proximité (3 mètres ou moins). Les plus petites typologies sont à nouveau le parent pauvre du corpus, avec plus de 7 studios et T2 sur 10 dans cette configuration. Ce déficit de lumière naturelle est de plus en plus récurrent sur les plans au fil des années (*figure ci-dessous*), coïncidant avec l'essor des cuisines-séjour.

### Part des cuisines éclairées naturellement

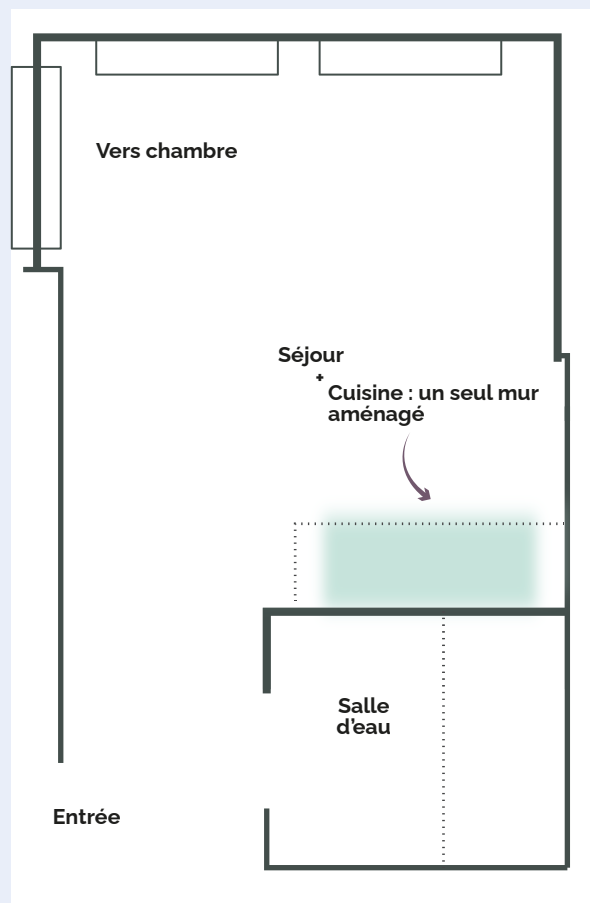


### La cuisine-séjour, du rêve américain à la variable d'ajustement ?

Favorite des sondages parmi les plus jeunes et les actifs, la cuisine ouverte reste moins plébiscitée chez les populations de 45 ans et plus. Pourtant, parmi les logements produits depuis 10 ans, la cuisine ouverte écarte quasiment toute autre disposition dans les petites et moyennes typologies. Cette « surproduction » de cuisines ouvertes interroge, au vu des désagréments qui semblent lui être fréquemment attribués. En effet, dans de trop nombreux cas, la cuisine finit par être reléguée au fond du séjour, simple mur ou angle paré de quelques modules (évier, plaques), privé de lumière naturelle directe, et sans espace annexe (*voir figure ci-dessous*). Le présent rapport souhaite alerter sur le mauvais traitement réservé à cet "espace", notamment au sein des petits logements. La cuisine ne peut être réduite à une variable d'ajustement.

#### Vu en Grande Couronne :

T2 44m<sup>2</sup> - Dans cet appartement, la cuisine n'est plus qu'un mur aménagé en fond de séjour, éloigné des fenêtres.



## UNE CHAMBRE À SOI

Surface moyenne (en m<sup>2</sup> SHAB)

T2 : 12,01 m<sup>2</sup>

T3 : 11,03 m<sup>2</sup>

T4 : 10,99 m<sup>2</sup>

T5 : 11,06 m<sup>2</sup>

**Ensemble (1060 chambres) : 10,48 m<sup>2</sup>**

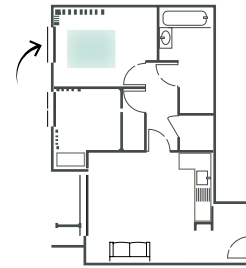
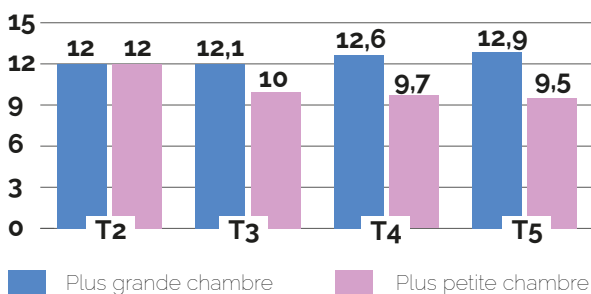
### Une chambre accessible : des chambres plus petites ?

La loi PMR impose qu'au moins une chambre dans le logement soit accessible à une personnalité à mobilité réduite. Ce texte a provoqué une nette augmentation de la surface de la plus grande chambre, passée de 11,80m<sup>2</sup> en moyenne sur la période 2003-2012 à 12,41m<sup>2</sup> entre 2013-2023. Pour compenser cette augmentation, la surface moyenne des autres chambres a diminué entre les deux périodes. **Sur l'ensemble du corpus, il existe un écart d'environ 3m<sup>2</sup> entre la plus grande et la plus petite des chambres (Figure ci-dessous).** Au sein du corpus, la surface moyenne des plus petites chambres est de 9,71m<sup>2</sup>, certaines ne dépassant pas les 7m<sup>2</sup>.

### Possibilité d'isoler une chambre

Dans un contexte économique difficile, les jeunes repoussent de plus en plus leur départ du domicile familial. Pour cette raison, la possibilité d'isoler une chambre (c'est à dire qu'elle puisse disposer d'une salle d'eau privée et être accessible facilement depuis l'entrée) a été étudiée. Sur l'ensemble du corpus, 21% seulement des appartements présentent cette caractéristique.

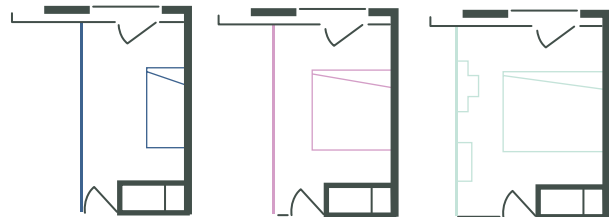
Surface moyenne de la plus grande et plus petite chambres par typologie, en m<sup>2</sup> SHAB



### Largeur et qualités d'usage

Plus que la surface, la largeur est un bon indicateur pour témoigner de la capacité d'ameublement des chambres. Lit simple, lit double, coin bureau sont des équipements qui nécessitent certaines largeurs minimales. **Malgré une largeur moyenne de 2,88m sur l'ensemble du corpus, 5% des chambres ne peuvent pas accueillir un lit simple à deux endroits et 30% des chambres ne peuvent pas abriter un lit double de façon convenable.**

Ameublement des chambres en fonction de la largeur (L) : part des largeurs rencontrées au delà du T3



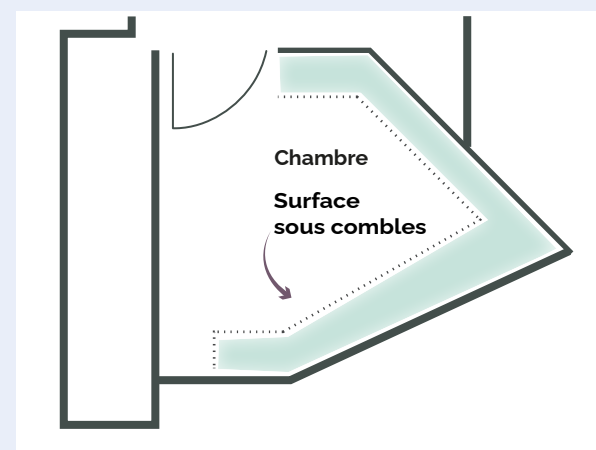
Largeur < 2,2m  
1% du corpus

2,2m < Largeur < 2,6m  
27% du corpus

> 2,6m  
72% du corpus

### Vu en Grande Couronne :

T4 - 68,69m<sup>2</sup> - surface de la chambre 7,44m<sup>2</sup>  
Chambre sous les combles dans une géométrie complexe, difficilement aménageable.



## LES RANGEMENTS... AU PLACARD !

Surface moyenne des placards intégrés (en m <sup>2</sup> SHAB)	
T1: 0,65 m <sup>2</sup>	T4 : 1,93 m <sup>2</sup>
T2 : 0,90 m <sup>2</sup>	T5 : 2,78 m <sup>2</sup>
T3 : 1,45 m <sup>2</sup>	
<b>Ensemble : 1,35 m<sup>2</sup></b>	

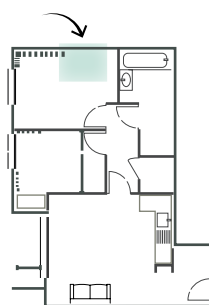
### Des espaces de rangement en voie de disparition

Depuis des années, les espaces de rangement tels que les celliers, buanderies, se font de plus en plus rares au sein des logements collectifs. Cette disparition n'est pas sans conséquences, puisque la capacité de rangement des logements a été identifiée comme la première source d'insatisfaction de l'agencement des logements dans l'étude Qualitel 2020. Du côté des réglementations, la norme NF Habitat & NF Habitat HQE recommande une surface minimum de 0,43m<sup>2</sup> par logement. Qu'en est-il au sein du corpus ?

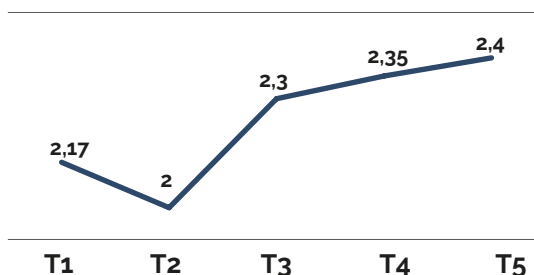
### Les placards intégrés : quelle place dans la conception ?

Environ 17% des logements étudiés ne comportent aucun rangement intégré. Pour le reste, la surface moyenne consacrée aux placards intégrés augmente proportionnellement avec la surface du logement, même si elle représente en moyenne seulement **2.3% de la surface totale du logement** (figure ci-contre). Les petites typologies (T1, T2) sont celles qui bénéficient proportionnellement du moins de rangements intégrés. Ce constat s'aggrave plus on s'éloigne de Paris: les logements en Grande Couronne possèdent nettement moins qu'en Petite Couronne, ou dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement (Figure ci-contre).

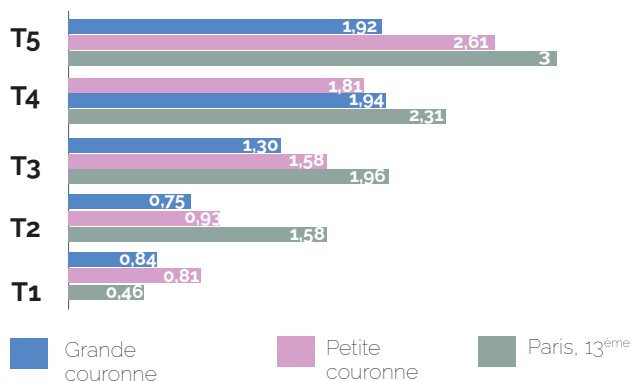
Enfin, où se situent ces rangements au sein du logement ? Dans la majorité des cas, on les trouve dans l'entrée et/ou les chambres. Très peu de rangements intégrés se situent à proximité des séjours/cuisines, ce qui renforce la nécessité d'avoir un périmètre meubleable suffisant dans ces espaces.



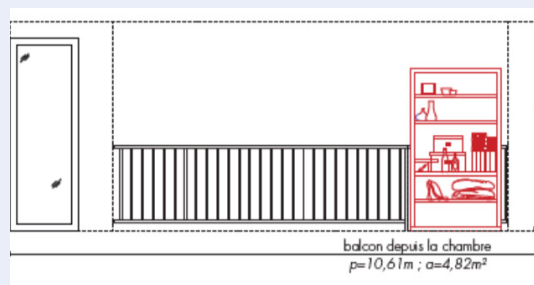
### Part du logement consacrée aux rangements intégrés par typologie



### Surface moyenne des rangements par typologie, en m<sup>2</sup> SHAB

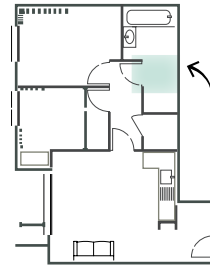


### Rangements et espaces extérieurs: des conflits d'usages à mieux anticiper



Le manque de rangements intégrés dans les appartements (cellier, placards) tout comme la rarefaction des caves à l'échelle de l'immeuble peuvent peser directement sur l'usage des espaces extérieurs. L'enquête Logements Vécus documentait le cas d'un balcon partiellement investi en lieu de stockage (CRH, CAUE Île-de-France, 2018)

## PLONGÉE DANS LE GRAND BAIN



### Salle(s) d'eau pour ménages nombreux

Pour les grandes typologies (T4, T5), qui peuvent accueillir plus de 5 personnes, disposer de 2 salles d'eau permet d'éviter les embouteillages et encombrements fréquents. C'est aussi une vraie qualité pour une colocation ou dans l'optique de rendre l'une des chambres indépendantes. Les T4 et T5 étudiés disposent majoritairement d'une seconde salle de bain. Toutefois, on note que près de 30% des grands appartements n'en disposent que d'une seule.

### Des salles de bains plus grandes... ...dans des logements plus petits

Liée à la généralisation des normes d'accessibilité, l'augmentation des surfaces des salles de bain est nette depuis les années 2010 (*Figure ci-contre*). Dans notre corpus, les salles de bains principales des logements réalisés à partir de 2013 sont en moyenne 1 mètre carré plus grandes que celles des logements livrés entre 2000 et 2012. **Un gain moyen de plus de 23%**. Pour les T2, c'est près d'1,3 mètre carré supplémentaire sur la même période.

Coïncidant avec la diminution de la taille des logements, cet agrandissement des salles de bains se fait au dépens des autres pièces

### La baignoire, exclue des petits logements

Si la présence d'une baignoire est encore courante dans les grands logements, on constate un recul de cet équipement, au profit des douches dans les studios et 2 pièces. Sur la cinquantaine de T1 livrés après 2013, moins de 10 disposent d'une baignoire.

### Eclairage naturel, l'angle mort des salles d'eau

Disposition réclamée par de nombreuses chartes-promoteur, la lumière naturelle des salles humides reste un angle mort du logement francilien.

**28,9%** des grandes typologies analysées (T4, T5) ne disposent pas d'une deuxième salle de bain.

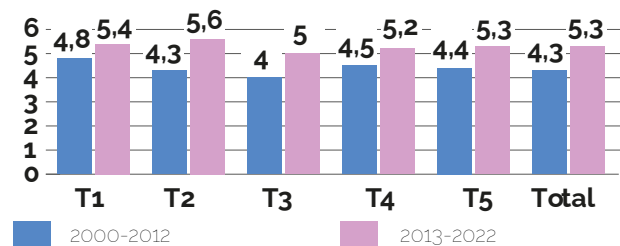
Ce taux monte à **37%** en Grande Couronne, contre **26,4%** en Petite Couronne.

**33%** des plans disposent le lave-linge dans les salles d'eau.

Dans **40%** des cas, il est disposé dans la cuisine.

Enfin, le lave-linge n'apparaît pas sur près d'**1 plan sur 3**.

Surface moyenne de la salle de bain principale par typologie, selon la période, en m<sup>2</sup>



### Des WC séparés dans :

**15%** des petites typologies analysées (T1, T2)

**89,6%** des grandes typologies analysés (T4, T5)

Près de **19%** des T4 en Grande Couronne n'en disposent pas.

**91,8%** des T3 analysés.

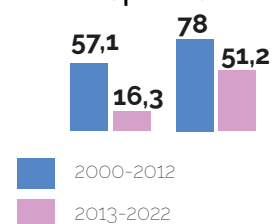
**89%** des T3 en Grande Couronne

**94%** des T3 en Petite Couronne.

**90,3%** des T3 analysés ont une baignoire.

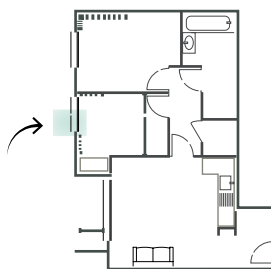
**94%** des T4, et **100%** des T5 en ont également une.

Part des petits logements (T1,T2) disposant d'une baignoire, selon la période



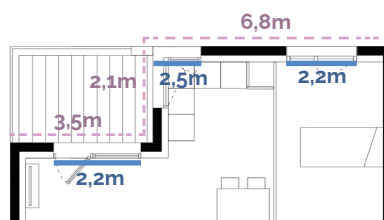


## FENÊTRE SUR COUR



### Indicateur d'éclairage naturel

**Linéaire de façade vitrée (m/l) :**  
cumul de la largeur de toutes  
des baies de l'appartement  
NB : les plans ne renseignant pas  
systématiquement la hauteur d'allège des fenêtres,  
il n'a pas été possible d'exprimer la surface vitrée  
en m<sup>2</sup>.



**Linéaire de façade (m/l) :**  
cumul de la largeur de tous les murs en  
façade de l'appartement

Le ratio moyen de m/l vitré par rapport  
au m/l de façade (soit la part de façade  
percée par des baies vitrées) est de 40%  
pour l'ensemble du corpus.

	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
Linéaire de façade vitrée (moyenne en m/l)	2,7	3,8	5,6	7,4	9,5	5,3
Linéaire de façade (moyenne en m/l) minimum rencontré	6,3 2,6	9,3 4,3	14,4 4,4	18,4 5,2	22,3 8,2	13,2

Plus un appartement dispose d'un mètre linéaire de façade élevé (*figure ci-dessus*), plus les chances qu'il bénéficie d'éclairages naturels sont grandes. Dans le cas du T3, 82% des T3 mono-orientés ont un mètre linéaire de façade inférieur à 14 m (largeur de référence moyenne estimée sur l'ensemble du corpus - voir *figure ci-dessus*).

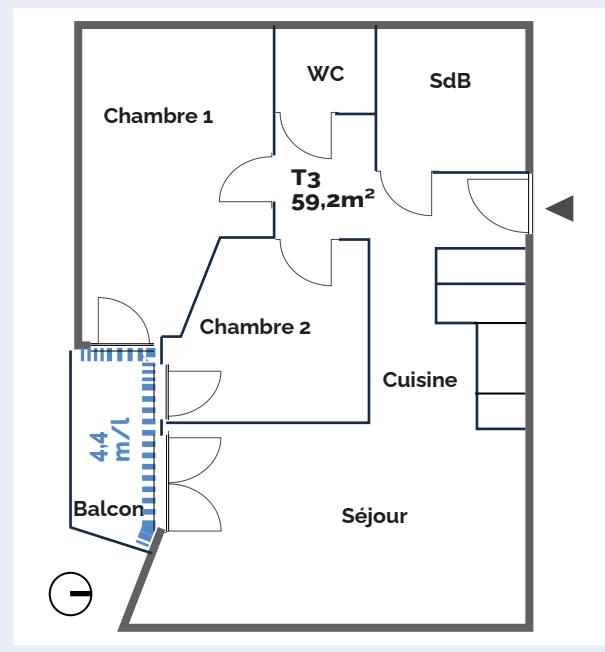
Existe-t-il un lien entre le mètre linéaire de façade par appartement et la morphologie de l'immeuble? Toujours pour le T3, le mètre linéaire de façade moyen varie sensiblement entre la barre épaisse (12,89 m/l), le plot (14,04 m/l) et la barre fine (16,06 m/l).. Ainsi, certaines morphologies d'immeuble semblent plus favorables que d'autres à la conception d'appartements plus larges en façade... et donc potentiellement mieux éclairés.

Ces variations de largeur en façade s'expliquent partiellement par la volonté de maximiser le nombre de logements par étage pour produire plus d'appartements. Or, ce mécanisme peut conduire à la conception d'appartements étroits et profonds, générant une hiérarchisation des espaces. En effet, le salon et les chambres disposent nécessairement d'éclairage naturel tandis que les cuisines et pièces d'eaux se contentent de lumière et ventilation artificielles.

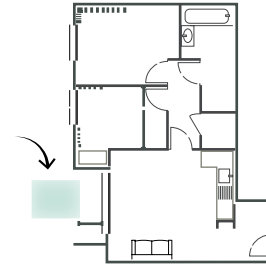
### Fig 2 | Vu en Grande Couronne :

T3 - 59,2m<sup>2</sup> - 4,4 m/l de façade.

Cet appartement possède un linéaire de façade particulièrement faible, générant des pièces profondes et étroites. Cette configuration est défavorable à l'éclairage naturel des circulations, de la cuisine et des pièces d'eau.



## CULTIVER SON JARDIN



### Après la progression, la généralisation?

80% des plans recueillis présentent au moins un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin, jardin d'hiver, cour...). Plus d'1 plan sur 7 dispose même de 2 espaces ou davantage (13,8%). L'évolution sur les deux dernières décennies est positive, toutes typologies confondues.

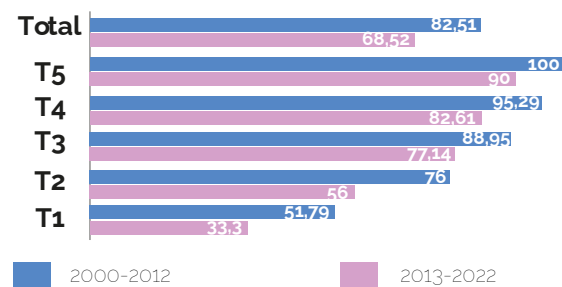
Toutefois, on relève encore que parmi les logements évalués, près d'un T2 sur quatre, et la moitié des studios, n'ont aucun espace extérieur. Plus grave, on observe une régression nette de ces surfaces depuis 2012. Les logements issus de zones d'aménagement concerté (ZAC) ont plus souvent un espace extérieur que ceux réalisés en secteur diffus (84,3% contre 76%). Par ailleurs, 85,8% des logements réalisés dans des communes dotées de chartes promoteurs disposent d'au moins un espace extérieur, contre 77,5% dans les communes sans chartes. L'encadrement public des constructions neuves par les collectivités locales semble efficace.

Les petites et moyennes typologies (T2 et T3) produites en Petite Couronne disposent de plus d'espaces extérieurs que celles réalisées en Grande Couronne (pour les T2, 77,7% en Petite Couronne, contre 74,7% en Grande Couronne; 14,7% des T3 réalisés en Grande Couronne n'ont aucun espace extérieur, contre 10,5% en Petite Couronne). Ce constat s'inverse s'agissant des plus grandes typologies : 97,7% des T4 de Grande Couronne ont au moins un de ces espaces, près de 10 points de plus qu'en Petite Couronne.

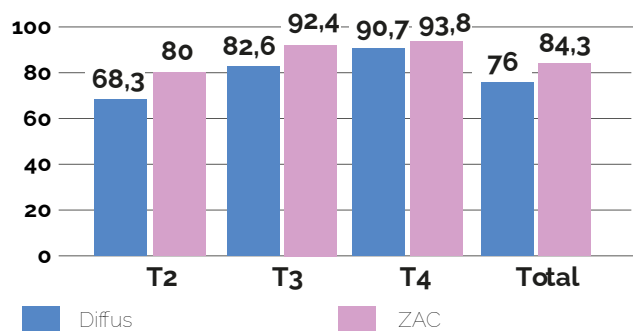
Un espace extérieur pour chaque logement ne serait pas de trop. La crise sanitaire et le confinement forcé de millions de familles ont illustré

cette nécessité. Nexity, l'un des plus importants groupes de promotion immobilière en France a d'ailleurs annoncé ne plus construire un seul logement sans espace extérieur à l'avenir (Les Echos, 2020). Preuve donc que ce gain d'espace et d'usage sur l'extérieur, généralisé à tous les logements, est non seulement nécessaire, urgent, mais aussi entièrement réalisable.

### Logements disposant d'au moins un espace extérieur, en %



### Part des logements disposant d'au moins un espace extérieur, selon le type d'opération, en %





Quels types d'espaces extérieurs sont les plus courants? Quelles sont leurs spécificités, leurs caractéristiques?

### Du balcon au jardin d'hiver, une diversité d'espaces extérieurs

Le balcon est l'espace extérieur le plus fréquemment présent sur les plans analysés. Viennent ensuite les terrasses, minérales aux étages ou de plein pied en rez-de-chaussée. Les loggias, espace donnant sur l'extérieur « inséré » dans la façade, se font plus rares. Encore plus rares sont les jardins privatifs en rez-de-chaussée. Les jardins d'hiver, dont le concept a notamment été mis en lumière par les réalisations des architectes français Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal (2013-2015-2015) récents prix Pritzker d'architecture, sont de réelles exceptions au sein de la production analysée.

#### La profondeur des balcons, donnée cardinale pour le confort et les usages

Le balcon est l'espace extérieur que l'on retrouve le plus fréquemment (43% des plans observés en disposent). Mais pour quel usage ?

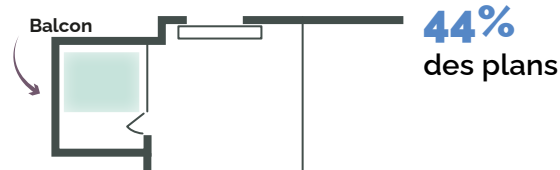
En-deçà d'1 mètre 50, un balcon permet difficilement de mettre une petite table et des sièges, ou même de faire sécher son linge de façon optimale. Et pourtant...

**61,9%** des balcons recensés ont une profondeur de moins d'1,50 mètre. Plus d'un balcon sur 8 a une profondeur de moins de 80 centimètres.

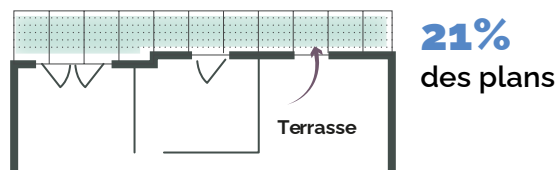
Sans surprise, ce sont les petits logements qui, lorsqu'ils possèdent un balcon, ont les moins profonds. Ainsi, plus de 67% des balcons de T3 et plus de 75% des balcons de T2 avaient des profondeurs de moins d'1 mètre 50. 13,7% des balcons de T2 étaient moins profonds qu'1 mètre. Plusieurs chartes promoteurs exigent des profondeurs minimales de balcons, qui oscillent entre 1,50m et 2m.

Un autre point de vigilance sur le confort des balcons (mais aussi des loggias ou terrasses) est la nature des garde-corps. Il arrive fréquemment que des garde-corps initialement translucides soient par la suite masqués, voilés et recouverts par les habitant-es, afin de conserver une intimité depuis l'extérieur du logement.

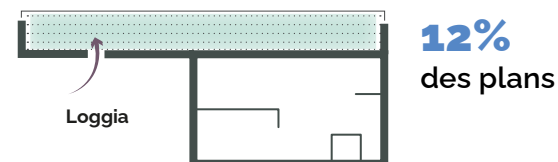
#### BALCON : espace se projetant hors de la façade



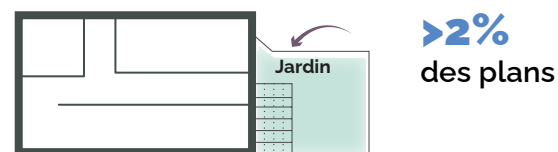
#### TERRASSE(S) : minérale et/ou de plein pied



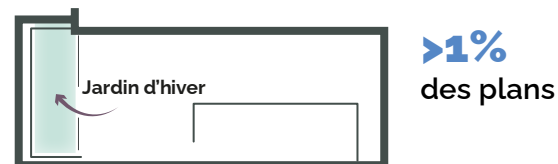
#### LOGGIA : espace creusé dans la façade



#### JARDIN : en rez-de-chaussée, sur cour



#### JARDIN D'HIVER : espace vitré entre la façade et les pièces intérieures



## ESPÈCES D'ESPACES

### Des logements sur-mesure ?

Des architectes tentent d'inclure les habitants dans la conception de leurs logements. Grâce à sa bibliothèque paramétrique des éléments de façade, Pascal Gontier permet aux habitants de choisir certains éléments de mobilier pour leur logement (bac à fleurs et armoires, garde-corps et pare-vues, jardin d'hiver...).

### La « pièce en plus » : une place marginale dans les logements

Au sein du corpus, **10% seulement des logements comportent une pièce supplémentaire**. Dressing, débarras, cellier, placard, la surface moyenne de cette pièce est de 2.94m<sup>2</sup>. Même si sa nature varie, elle est principalement support de stockage. En effet, la part de mezzanines ou bureaux est quasi nulle au sein du corpus.

### Difficultés rencontrées à la commercialisation

Toute pièce supérieure à 7m<sup>2</sup> est généralement vendue comme une chambre plutôt qu'un bureau. Cela permet à un logement d'être commercialisé sous une typologie plus grande (un T3 plutôt qu'un T2, par exemple). La réglementation actuelle est floue sur la taille minimale d'une chambre : **3% (29 chambres) du corpus ont une surface inférieure à 9m<sup>2</sup>**. Certains architectes souhaitant démocratiser la pièce en plus se sont heurtés à des difficultés liées à la vente sur plan, les acquéreurs ayant mal à se projeter dans des modèles atypiques juste avec un simple plan (*figures ci-contre et citation*).

### Vers des espaces indéfinis

La pandémie a montré à quel point il est nécessaire de disposer d'espaces adaptables, pouvant accueillir des usages différents au cours d'une même journée. Le télétravail imposé pendant des mois s'est déroulé dans des conditions difficiles pour un grand nombre de familles. Les espaces supplémentaires ou indéfinis au sein du logement permettent de respecter l'autonomie, l'intimité et les besoins de chacun. Faudrait-il, comme le propose Sophie Delhay (*figure ci-contre*), proposer davantage de logements aux pièces neutres, permettant une totale modularité et appropriation ?

### L'entre-pièce, un espace dont l'usage peut varier



Source : Agence Lemerou

« En accession, nous n'avons pas réussi à proposer le dispositif de l'entre-pièce, bien que les promoteurs soient assez intéressés. La vente sur plan est un frein à l'innovation dans la typologie des logements. Les habitants n'arrivent pas à se projeter suffisamment, il faudrait qu'ils puissent se représenter les espaces pour adhérer ou non aux dispositifs proposés. »

Stéphane Rouault,  
Fondateur de l'agence Lemerou

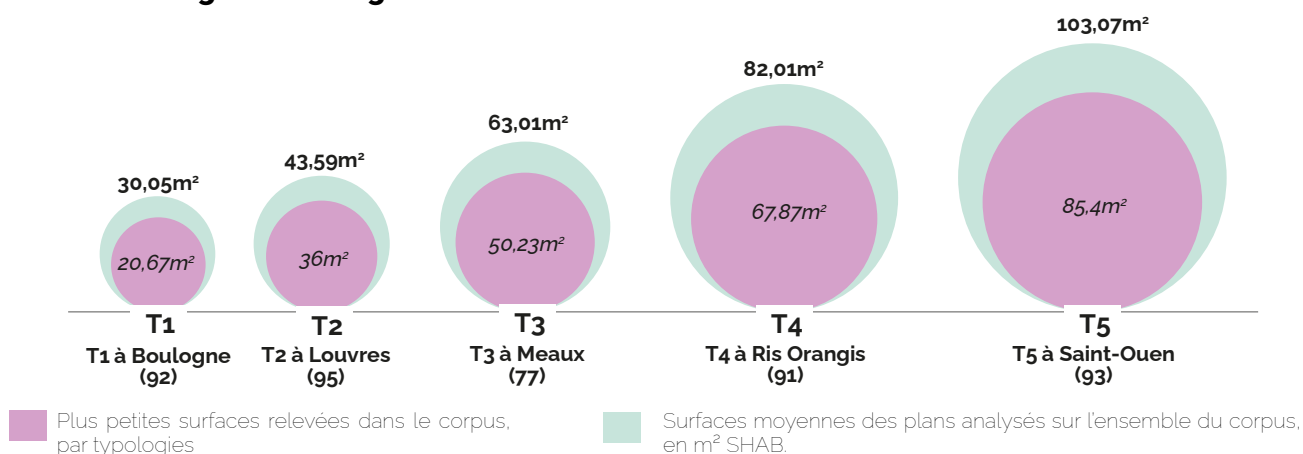
### Les espaces indéfinis selon Sophie Delhay



Source : Agence Sophie Delhay

## HABITER SANS SE COGNER

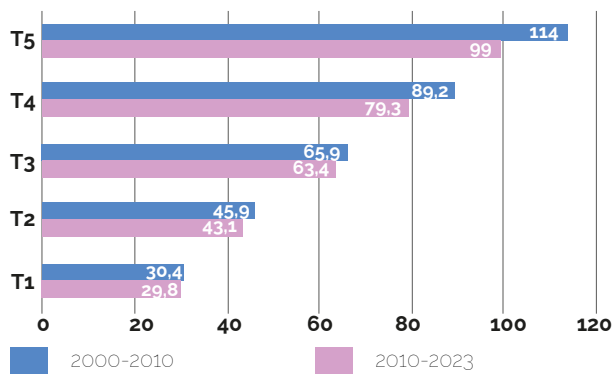
### Surface des logements : le grand écart



### La diminution des surfaces depuis 2000, une réalité mesurée

En comparant plus d'une centaine de plans de logements livrés avant 2011 et plus de 400 plans de logements livrés après, le constat est net. Il vient confirmer les données statistiques des bases Sitadel: la diminution des surfaces dans le logement est réelle, et elle concerne toutes les surfaces. **Les T4 réalisés avant 2010 sont en moyenne près de 10m<sup>2</sup> plus grands que ceux livrés depuis 10 ans. De même, les T3 livrés entre 2000 et 2010 mesurent en moyenne 65,92m<sup>2</sup>, contre 63,36m<sup>2</sup> pour ceux réalisés à partir de 2011 (figure à droite).**

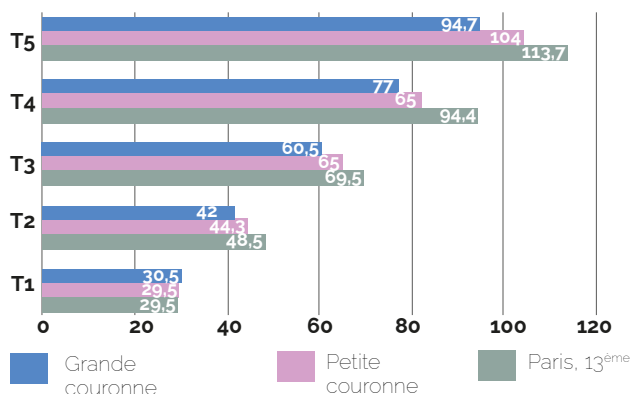
### Surface moyenne par typologie selon l'année, en m<sup>2</sup> SHAB



### Grande Couronne, petits logements

La baisse est d'autant plus marquée en Grande Couronne. Les logements réalisés en Grande Couronne sont en moyenne plus petits que ceux en Petite Couronne (figure à droite). Les logements de Paris, 13<sup>ème</sup> se distinguent avec des surfaces nettement plus élevées.

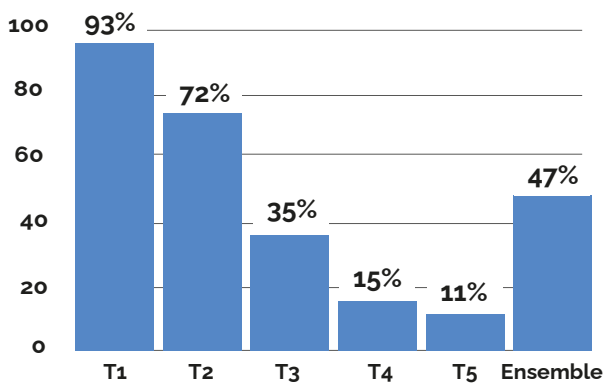
### Surface moyenne par typologie selon la localisation, en m<sup>2</sup> SHAB



L'implantation des logements dans des opérations de ZAC ou en secteur diffus, ainsi que la présence de chartes, ne semblent pas être un déterminant majeur sur les surfaces moyennes observées.

### Une part conséquente de logements mono-orientés

Part de logements mono-orientés, en %



Parmi les petites typologies (T1 et T2), 19% sont orientées sur rue et 40% sont exposées au Nord, Nord-Ouest ou Nord-Est. Elles sont donc victimes d'une double peine: une orientation simple couplée à une exposition défavorable.

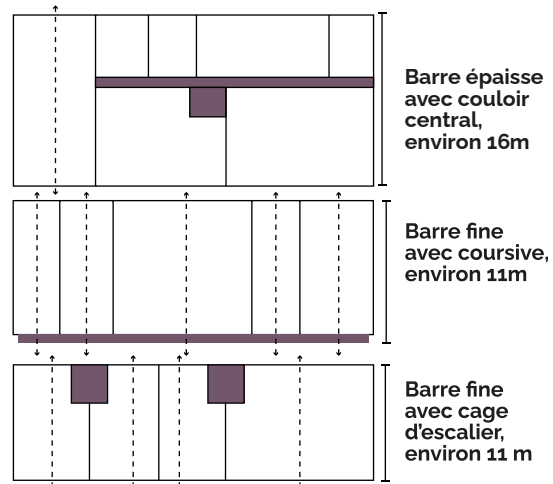
### Logement traversant, une denrée rare

Sur l'ensemble des plans analysés, 42% bénéficient d'une double orientation et 11% d'une triple orientation. Un logement est dit « traversant » lorsqu'il dispose d'au moins deux ouvertures situées sur des façades opposées. Ce dispositif facilite la ventilation naturelle et permet par exemple de créer des courants d'air pouvant rafraîchir le logement en été. **Seulement 20% des logements analysés au sein du corpus présentent cette caractéristique, qui concerne principalement les grandes typologies (T4 et T5).** On constate une part plus importante de logements traversants dans la partie du corpus comprise entre 2003-2012 que dans la tranche 2013-2023.

**20%** de logements traversants sur l'ensemble du corpus parmi lesquels...

- Aucun studio
- 2% des T2
- 22% des T3
- 40% des T4
- 68% des T5

### Morphologie d'immeuble et logement traversant



### Des morphologies d'immeuble plus favorables que d'autres ?

Parmi les 119 logements traversants du corpus, 26% sont situés dans un immeuble en forme de « barre fine » (largeur comprise entre 10m et 13m), 19% dans un immeuble en forme de « barre épaisse » (largeur supérieure à 13m) et 16% seulement dans un immeuble en forme de plot. Ainsi, la morphologie « barre fine » est favorable à la conception d'appartements traversants.



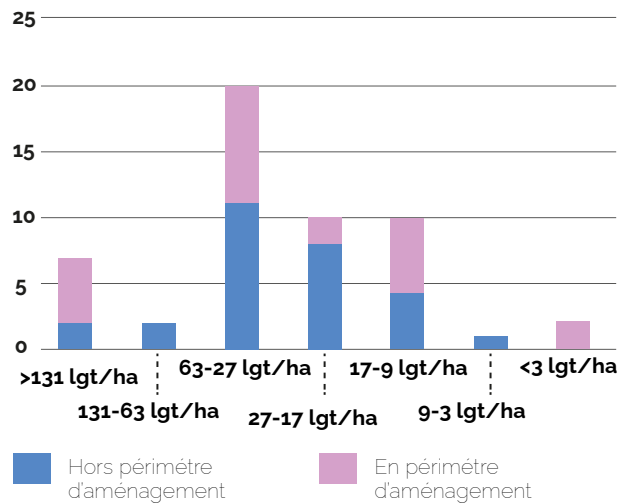
Cette étude s'intéresse aux variations des configurations d'immeuble selon la localisation et le statut des parcelles. Dans la géographie francilienne, l'éloignement du centre peut-il avoir un impact sur la qualité des immeubles ? Quelle est l'influence du processus d'aménagement dans la production bâtie ?

L'échantillon ouvre des pistes intéressantes sur le rôle densificateur et régulateur des processus de développement dans les secteurs d'aménagement, et sur les enjeux complexes de transformation des tissus diffus, notamment en Grande Couronne.

**Les opérations sont-elles différentes en Proche et Grande Couronne ?**

Si l'échantillon parisien paraît petit pour tirer une conclusion, les rapports entre la Petite et la Grande Couronne ressortent plus clairement. Sans surprise, la taille des opérations et leur gabarit vont en décroissant, des localisations centrales vers les périphériques.

**Distribution selon la densité des communes d'implantation**



**Caractéristiques des opérations selon leur localisation**

	Ensemble	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Nombres d'opérations étudiées	52	7	27	18
Taille moyenne des parcelles (m <sup>2</sup> )	2835	1262	2901	2836
Nombre moyen de logements / immeuble	55,6	60,6	53,5	56,9
Nombre de niveaux moyen (rdc compris)	6,8	9,9	7,3	4,9

### Les opérations sont-elles différentes en zone d'aménagement et en diffus ?

Les 52 opérations étudiées (28 en diffus, 24 en ZAC) suggèrent que les opérations en ZAC produisent des densités plus importantes sur des parcelles légèrement plus petites. Bien qu'un traitement par moyenne masque une hétérogénéité très importante, les immeubles en ZAC comportent plus de logements et plus de niveaux.

Le rendement de plan moyen reste constant, en ZAC comme en diffus. La variété des écritures architecturales est en revanche plus grande. L'écriture moderne est privilégiée dans les zones d'aménagement, à l'exception notable de Meaux.

Dans le diffus, les architectes ont tendance à copier l'architecture vernaculaire. On compte ainsi 25% de pastiches régionaux.

Ces variations reflètent l'impact des règles urbaines sur la forme des immeubles, ainsi que la préférence des grands promoteurs (majoritaires dans l'échantillon) pour des parcelles importantes. Ces mesures montrent la tendance à produire de la ville dense dans les périmètres d'aménagement, y compris dans des contextes métropolitains peu denses. En Grande Couronne, les opérations situées en ZAC présentent le même profil, avec environ 59 logements par opération et 5,6 niveaux par immeuble.

### Statut du foncier et distribution géographique des opérations analysées

	Ensemble	Opérations hors périmètre d'aménagement		Opérations en périmètre d'aménagement	
Paris	7	2	28,6%	5	71,4%
Petite Couronne	27	15	55,6%	12	44,4%
Grande Couronne	18	11	61,1%	7	38,9%
Total	52	28	53,8%	24	46,2%

### Caractéristiques des opérations selon le statut du foncier

	Nombre d'opérations étudiées	Taille moyenne des parcelles (m <sup>2</sup> )	Nombre moyen de logements/immeuble	% moyen de logements/immeuble
Hors périmètre d'aménagement	28	2972	50	5,21
Périmètre d'aménagement	24	2676	62	8,75
Ensemble	52	2835	55,6	6,85

L'immeuble collectif est-il plus grand ? Plus épais ? Comporte-t-il plus de logements par étage ? Le choix des typologies distributives détermine la capacité des logements à disposer d'espaces communs, à ouvrir sur plusieurs orientations, à construire des grands ou petits voisinages. Il renseigne donc sur leur qualité.

### Des immeubles aussi hauts mais plus épais

Le profil type des années 2000 à 2020 est un immeuble de 5 à 6 étages. L'échantillon comprend des opérations de 10 à 188 logements, avec une moyenne de 55 logements par immeuble, loin des méga-copropriétés des années 70. Cependant on observe un agrandissement continu des opérations, notamment dans les années 2010-2015, qu'il faut mettre en rapport avec la concentration du secteur de la promotion et la multiplication des périmètres d'aménagement. Ainsi, si le nombre de niveaux reste à peu près constant, les immeubles s'épaississent pour accueillir plus de logements à chaque étage.

### Gabarit et taille moyenne des opérations selon les années

	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2022
Nombre moyen de niveaux par opération (rdc compris)	6,8	7,3	7,1	6,7
Nombre moyen de logements par opération	22,3	45,3	73,3	56,5

L'épaisseur de l'immeuble est un indicateur intéressant des typologies distributives. On peut les classer en trois catégories. Cette catégorisation présente toutefois quelques limites. Elle ignore les dispositions à coursive, quasi-inexistantes dans l'échantillon. Elle ne prend pas en considération les immeubles à épaisseur variable et distribution hybride :

- Distributions en barres fines, de 10 à 13m, comportant le plus souvent des paliers réduits de 3 à 4 logements. Ce type, élaboré dans les années 60 privilégie les grands logements traversants au prix d'un nombre important de cages d'escaliers. Dans cette catégorie, le front urbain, en continuité du tissu diffus est le cas le plus fréquent.

- Distributions en barres de 13 à 16m. Ce type d'immeuble compose le plus souvent d'un couloir central distribuant des logements mono-orientés, dans une épaisseur de 16m environ. Dans cette version, on limite le nombre des cages d'escalier. En bout de barre, on trouve souvent deux logements bi-orientés. Parfois, cette barre est courbée ou en Y (elle reçoit une troisième aile). Les logements se trouvant en son centre sont alors en position défavorable.

- Distributions en plots ou en tours. Les logements encerclent le noyau central, ce qui explique l'épaisseur importante de ces constructions (17 à 25m). Elles ont pour avantage d'offrir un nombre important de logements multi-orientés dans leurs coins, mais pas traversants.

Le rendement de plan mesuré sur ces opérations montre qu'en moyenne, les barres épaisses génèrent plus de surface habitable que les autres types distributifs.

### Rendements de plan selon type distributif

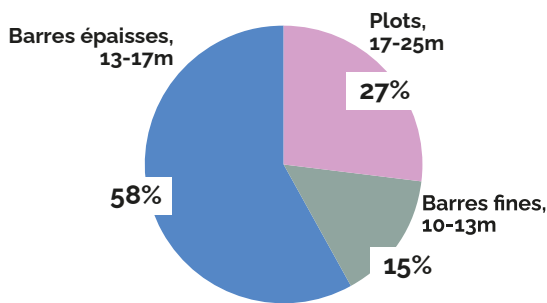
Épaisseur	Barres épaisseur 10-13m	Barres épaisseur 13-17m	Plots épaisseur 17-25m
Rendement Shab / SP	0,78	0,88	0,84



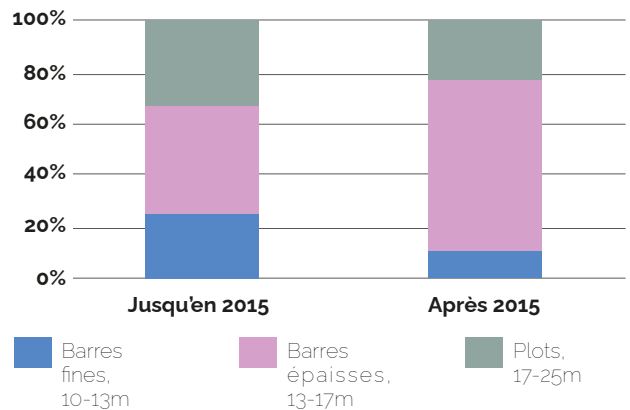
La majorité des immeubles étudiés sont des barres épaisses possédant peu de logements traversants, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des périmètres d'aménagement. C'est encore plus souvent le cas pour les immeubles récents et/ou éloignés de Paris, ce qui montre le peu d'importance accordée à ce critère de qualité par les opérateurs.

Le plot représente le deuxième grand type distributif en secteur d'aménagement (ZAC) alors qu'en diffus, les barres fines sont plus nombreuses. En moyenne, les logements en ZAC sont bien plus épais (17,30m pour 15m30 en diffus), ce qui confirme la tendance à la densification dans ces territoires.

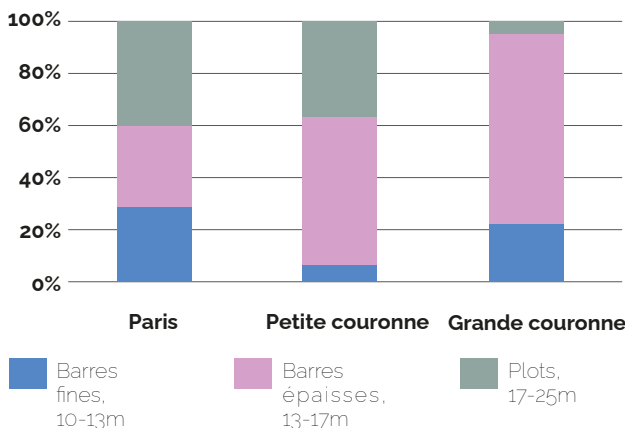
Épaisseurs et typologies distributives



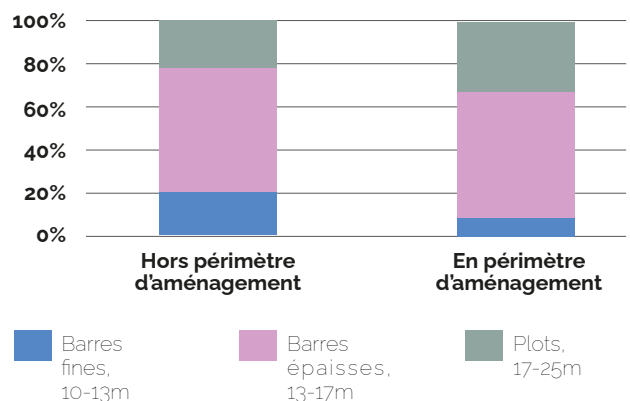
Typologies distributives selon l'année de livraison



Typologies distributives selon la localisation



Typologies distributives selon le statut du foncier



### Dans les parties communes

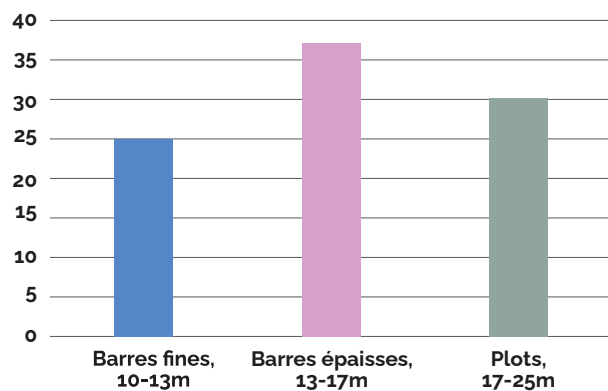
Combien de voisins croise-t-on dans une cage d'escaliers ? Cet indicateur peut rendre compte de la qualité de vie de l'immeuble. Un nombre réduit de logements par cage d'escalier peut faciliter la gestion commune, de même qu'un nombre réduit de voisins de palier peut permettre de nourrir des relations plus personnelles ou encourager un investissement commun dans la copropriété.

Dans l'échantillon, l'immeuble moyen présente une trentaine de logements par cage d'escaliers avec 4 à 5 logements par niveau. Les typologies distributives génèrent des voisinages différents. Ainsi, ce sont bien les barres épaisses – les plus fréquentes – qui compliquent les relations avec une moyenne de 37 logements par cage d'escalier et 6 logements par palier.

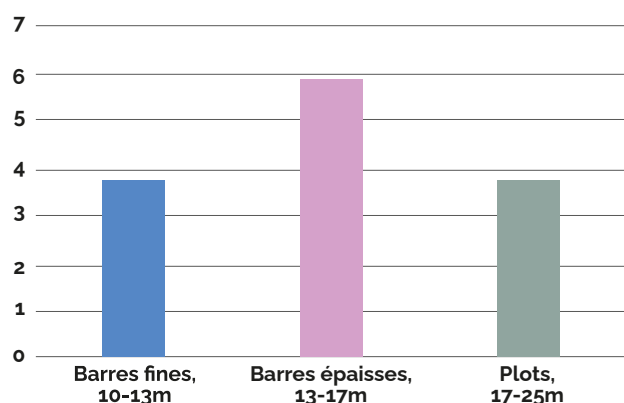
Dans ces immeubles, toute forme de convivialité est empêchée par l'exiguïté des circulations. La

largeur moyenne de leurs couloirs est de 1,3m. Par ailleurs, sur la totalité des 52 opérations recensées, seulement deux bénéficient d'un éclairage naturel des parties communes. Quant aux escaliers, remplacés par des ascenseurs, ils ont définitivement perdu leur fonction d'apparat. Sans surprise, ils reçoivent un traitement de simple sortie de secours dans l'ensemble du corpus.

Moyenne d'appartements par cage d'escalier



Moyenne d'appartements par palier



*« Cette tour, ce n'est pas un immeuble à taille humaine, il y a trop de passage. Il y a 92 logements, mais c'est généralement des gens en couple avec enfants, donc ça chiffre vite. Les gens font moins attention, car il y a tellement de monde qu'on ne peut pas savoir qui c'est ! Alors que dans d'autres immeubles, parfois avec le même nombre de locataires, avec des entrées doubles, on voit plus facilement qui fait quoi. Finalement une tour, ça crée un peu plus de travail! »*

Gardiennne d'un immeuble RIVP

### Espaces partagés

L'analyse des plans semble indiquer que les immeubles de l'échantillon ne comprennent que les espaces communs obligatoires : local poussettes/vélos et local poubelles.

En moyenne, les halls d'immeubles mesurent 36,8m<sup>2</sup>, ce qui correspond à 0,74m<sup>2</sup> de hall par logement. Bien entendu, la surface du hall n'est pas une fonction linéaire du nombre de logements. Cependant, la variation à la baisse de cet indicateur rend compte de la rentabilisation croissante des surfaces privatives. Ainsi, les immeubles livrés avant 2005 ont des surfaces de hall deux fois plus généreuses, tandis que les halls des immeubles

construits entre 2010 et 2015 sont les plus petits.

Les halls des immeubles parisiens et de Grande Couronne sont plus vastes. Dans le contexte parisien cela peut être un effet de l'échantillon, issu essentiellement de grandes opérations en ZAC ou du plus grand standing des immeubles. En Grande Couronne, il est plus difficile d'implanter des commerces en rez-de-chaussée. Le nombre plus important de cages d'escalier peut être un autre facteur d'explication.

### La surface des halls d'entrée selon leur localisation

	Ensemble	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Surface moyenne des halls (m <sup>2</sup> )	36,8	42,7	33,9	37,9
Surface de hall (m <sup>2</sup> ) / logement	0,74	0,82	0,63	0,84

### Taille des opérations et cages d'escaliers

	Ensemble	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Taille moyenne des opérations étudiées (nombre de logements)	55,6	60,6	53,5	56,9
Nombre moyen de cages d'escaliers	1,9	1,6	1,6	2,3
Moyenne de logements/cage	33,4	35,9	36,4	27,9
Nombre moyen d'étages	6,8	9,9	7,3	4,9

### Un rapport à la rue peu pensé

Le rapport à la rue est dépendant des contextes urbains et des règles d'implantation. Nous avons distingué trois cas de figures : les deux premiers types d'immeuble sont implantés à l'alignement, avec ou sans commerces en rez-de-chaussée. Le troisième type est implanté en milieu ou fond de parcelle et permet de dégager un espace extérieur commun avant l'entrée.

Près de deux tiers des immeubles comprennent des logements donnant directement sur la rue,

conséquence de la recherche de rentabilité des opérations de logement qui poussent les promoteurs à occuper la totalité des parcelles, surtout en Petite Couronne. Les immeubles en retrait de la rue sont en grande partie construits en tissu diffus.

Seulement 17% des immeubles étudiés offrent un commerce ou une activité sur l'espace public, laissant penser que, dans ces conditions, les immeubles neufs contribuent peu à l'animation des espaces urbains.

### Répartition des rez-de-chaussée d'immeubles selon leur lieu de construction et leur type d'implantation

	Logements sur rue	Commerces ou activités	Retrait et résidentialisations	Total
Paris	3,8%	9,6%	0%	13,5%
Petite Couronne	32,7%	7,7%	11,5%	51,9%
Grande Couronne	21,2%	0%	13,5%	34,6%
Total	58%	17%	25%	100%

### Répartition des rez-de-chaussée d'immeubles selon le type d'aménagement

	Logements sur rue	Commerces ou activités	Retrait et résidentialisations	Total
Diffus	30,8%	1,9%	21,2%	53,8%
Zone d'aménagement concerté (ZAC)	26,9%	15,4%	3,8%	46,2%
Total	57,7%	17,3%	25%	100%



## chapitre 2

# La fabrique du logement francilien en cause

L'Île-de-France est confrontée à une crise du logement liée à l'envolée des prix du m<sup>2</sup>. En France, le pouvoir d'achat immobilier des ménages (nombre de m<sup>2</sup> achetables par unité de consommation au sens de l'INSEE) a fortement décliné depuis 20 ans. Après avoir atteint un plus haut en 1998, il a chuté de 45% entre 1999 et 2008, avant de se stabiliser à un niveau toujours 35% inférieur à ce qu'il était (Friggit, 2021). Si l'on ne tient pas compte des capacités d'endettement des ménages, certes accrues par les taux d'intérêts historiquement bas, l'évolution est encore plus abrupte. Le simple ratio prix m<sup>2</sup> / revenus des ménages a augmenté de 90% de 1998 à 2007 et de 10% entre 2020 et 2021. Il a ainsi doublé en un quart de siècle. L'implosion du « tunnel de Friggit », nom donné à la période où ce ratio était stable (1965-1998), a surtout pénalisé les jeunes et les primo-accédants (Bugeja-Bloch, 2013, 2018) ainsi que les ménages précaires (Dietrich-Ragon, 2018).

## Une hausse des prix immobiliers inégalitaire

L'augmentation des prix immobiliers a été similaire en Île-de-France, mais ces derniers y étaient déjà plus élevés. À augmentation équivalente, les écarts de prix avec l'Hexagone s'y sont donc renforcés. Le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements commercialisés par la promotion privée francilienne a bondi de 110% entre 1997 et 2011, passant de 2400 euros à 5100 euros, avant de connaître une relative stabilité depuis lors. Cette évolution a surtout été très inégale entre territoires franciliens, et a donc intensifié les disparités spatiales de coût des logements neufs. Similaire à la moyenne nationale en Petite Couronne, elle a été 15% inférieure en Grande Couronne mais 40% supérieure dans Paris. Ces écarts de prix entre Paris et la périphérie se sont creusés entre 2011 et 2020 produisant une « géographie inégale » de la valeur immobilière des territoires (Harvey, 2005).

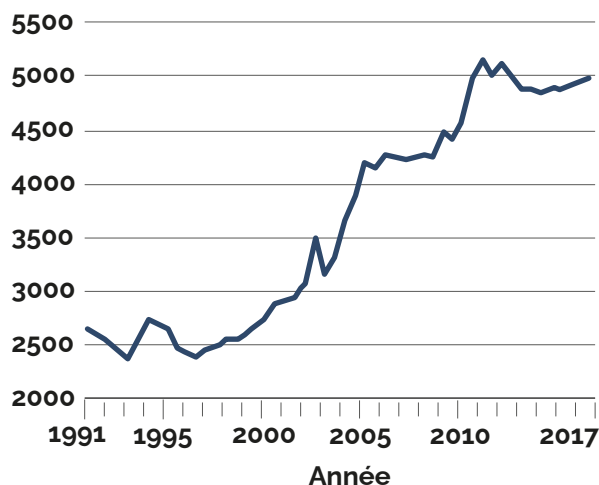
Parallèlement à cette hausse des prix immobiliers dans la construction neuve francilienne, le nombre de logements commencés n'a cessé de croître dans la région. Cette augmentation constitue en partie un « rattrapage », après plusieurs

décennies de sous-production. Ayant connu une érosion des années 1970 à 90 et atteint un plus bas historique en 2002 (35 000 logements commencés), la construction neuve a à nouveau franchi les 80 000 logements en 2017 et connu un ralentissement depuis lors, amplifié par la crise du Covid (arrêt des chantiers, difficultés d'approvisionnement en matériaux) et des moratoires sur la construction neuve liés aux périodes électorales et depuis peu, à des oppositions citoyennes. Néanmoins, le fait que la très forte croissance de la production durant les décennies 2000-2010 ait été accompagnée d'une hausse continue des prix interroge. En matière de production de logements, l'offre « de marché » n'est pas suffisante.

## Une situation aggravée par la question foncière

En Île-de-France, la crise du logement est aggravée par la rareté des terrains constructibles, compte tenu de la densité du bâti dans cette région la plus urbanisée de France. La pénurie est en outre aggravée par des pratiques de rétention foncière incitées par une fiscalité particulièrement arrangeante envers la propriété du sol (Renard, 2009). La hausse des prix fonciers encourage des comportements spéculatifs, les terrains périurbains étant « thésaurisés » ou laissés en friche dans l'attente d'un changement de nature ou d'une opportunité de vente au prix fort.

## Prix au m<sup>2</sup> en euros des appartements commercialisés par la promotion privée en Île-de-France (1991-2017)



Source : GRECAM, 2017

Avant d'évoquer le contexte spécifiquement francilien de la construction neuve, il faut rappeler que ce dernier est dépendant du cadre institutionnel (politique, réglementaire, économique) national. La politique du logement est encore peu menée à l'échelle des territoires et l'État demeure, avec la ville ou l'intercommunalité lorsqu'elle existe, l'un de ses principaux acteurs. Via des objectifs de production chiffrés, des incitations fiscales en direction d'investisseurs et des contraintes réglementaires imposées aux constructeurs, le Ministère du Logement et, plus encore, celui de l'Économie, dictent le nombre et les caractéristiques des logements produits. N'en déplaise aux intéressés, le plus grand architecte de France, c'est Bercy !

Dans les années 1990, la France est témoin d'une sous-production chronique de logements, doublée d'une crise immobilière spécifique à l'Île-de-France puis de l'implosion du « tunnel de Friggit », nom donné à la période durant laquelle les prix immobiliers évoluaient à la même vitesse que l'inflation, entre 1965 à 1998. L'envolée des prix immobiliers qui suit, de 1998 à 2007, inaugure une « bulle robuste » (Timbeau, 2013) qui ne dégonfle pas après la crise de 2008, surtout en Île-de-France où les prix bondissent encore de 2011 à 2020. L'urgence affichée par les gouvernements devient alors le rattrapage de la construction neuve, mais dans un contexte idéologique bien particulier..

Depuis le tournant libéral de 1977 avec le passage des aides à la pierre aux aides à la personne, la dépense publique s'est en effet resserrée. Désormais perçue comme coûteuse, la production de logements est témoin du retrait progressif de l'État : l'accent est mis sur les capacités individuelles des ménages et l'accession à la propriété est

encouragée. L'État continue de gouverner, mais « à distance » (Epstein, 2006), gardant la main sur la politique du logement en centralisant décisions, outils financiers et d'évaluation et en décentralisant certaines compétences d'aménagement comme la fixation des documents d'urbanisme qui passent à la région. En 1995, le SDRIF (« Schéma directeur de la Région Île-de-France ») remplace le SDAURP, jadis élaboré par l'État. L'objectif d'« égalité des territoires » fait ainsi place à la « cohésion territoriale » qui consacre la décentralisation des décisions d'aménagement et une répartition de l'offre neuve adaptée aux besoins locaux. En Île-de-France, l'article 1 de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris prévoit la « territorialisation de l'offre de Logements » : l'État fixe par décret, en 2011, un objectif de construction de 70 000 nouveaux logements dans la région capitale, transcrit dans le SDRIF en 2012. Cette territorialisation est entérinée par la loi MAPTAM en 2014, qui rend la région et la métropole compétentes pour élaborer un schéma régional et un plan métropolitain de l'habitat et l'hébergement (SRHH et PMHH) et rend possible la délégation des aides à la pierre de l'État vers la métropole (IAU, 2014). Elle crée aussi un établissement public foncier unique en Île-de-France, l'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Île-de-France).

Au début de la période étudiée par ce rapport, l'État formule donc des objectifs en matière de construction neuve... qu'il ne planifie plus ! À la place, il mène une politique fiscale de stimulation de l'offre en solvabilisant les ménages. Sous cet effet, les acteurs privés de la promotion et la construction accroissent leur influence sur la « chaîne de l'immobilier » (Baraud-Serfaty, 2017), grossissent, se concentrent (Trouillard, 2014 ; Citron, 2016) et réalisent d'importants profits. Les



dispositifs fiscaux nés depuis les années 80, qui ont certes montré leur efficacité à soutenir la construction, se suivent et se répètent : Périssol (1997), Besson (1999), Robien (2003), Borloo (2008), Scellier (2009), Duflot (2013), Pinel (2014)... Les deux derniers zonent la géographie des objectifs de construction, recentrés sur l'Île-de-France et les grandes métropoles. La part de l'investissement locatif aux particuliers y demeure inférieure au reste de la France (42% vs. 48%) mais l'écart se tasse depuis 2013 (FPI, 2021).

Les fondations d'un tel système de production, centré sur le « soutien du marché » local (Pollard, 2011), sont fragiles. Elles reposent sur le crédit bancaire et la faiblesse des taux d'intérêt. Les variations de ces derniers ont des effets sur la dette privée des ménages, la possibilité pour les uns d'acheter, les autres de vendre ou louer. Dans les années 80, les taux à deux chiffres ne dissuadèrent personne de s'endetter car l'inflation les rattrapait. Au début de la décennie 2020, c'est l'inverse : leur faiblesse s'accompagne d'une hausse considérable et inégale des prix immobiliers selon les territoires.

Elle touche surtout l'Île-de-France, où les prix du neuf ont doublé en vingt ans (Madec, 2019) !

Plus encore qu'en France, le logement francilien est donc en crise (Driant, Madec, 2018). À l'analyse institutionnelle nationale s'ajoute un contexte économique régional, marqué par une concentration oligopolistique des acteurs de la promotion (Trouillard, 2014), une rareté du foncier disponible (Guelton, 2013) et une très forte hausse des prix à l'achat. C'est dans ce contexte, observable dès l'an 2000, que la période d'étude de ce rapport s'insère.

### **Dispositifs de défiscalisation**

En France, sous l'effet des gouvernements successifs, de multiples dispositifs de défiscalisation ont été instaurés depuis 1984, qui ont servi à développer le logement locatif privé. Présentés comme une « bonne affaire » pour les ménages par l'État, les banques et les promoteurs, ils permettent à l'acquéreur d'un logement neuf de réduire ses impôts en soustrayant un pourcentage de son investissement. Ces dispositifs ont financé une bonne partie de la construction neuve récente et surtout depuis la décennie 2010, témoin d'un recentrage géographique de l'offre dans la région capitale et les grandes métropoles, sous l'effet des dispositifs Duflot (2013) et Pinel (2014).

En réalité, ces dispositifs qui font porter la charge et le risque financiers sur les ménages constituent une « privatisation du risque ». Ils ont aussi des effets questionnables sur la localisation des logements et leurs caractéristiques. Accusés d'avoir provoqué un « saupoudrage » de la construction neuve dans les territoires, notamment dans des villes petites et moyennes où la demande en logements était faible, on leur reproche aussi de favoriser la production de logements petits, aux plans mal-pensés et aux

typologies inadaptées — surreprésentation des typologies petites et moyennes (T2, T3) —, de qualité médiocre voire criblés de malfaçons, vendus comme des « produits financiers » et achetés comme tels.

Séduits par l'avantage fiscal et le revenu promis par leur location, les ménages investisseurs n'ont pas pour objectif de les habiter. Ils les visitent d'ailleurs rarement avant de les acheter. Pendant des années, les promoteurs immobiliers ont ainsi profité de l'aubaine pour construire ces immeubles, parfois avec l'aval des élus, sans tenir compte du marché locatif local, provoquant une offre mal-adaptée ou trop abondante. Ces erreurs et abus sont décrits dans plusieurs rapports de la Cour des comptes et dans une émission d'Envoyé Spécial de 2008 baptisée « Les Robien de la colère » (Envoyé Spécial, 2008). Une décennie plus tard, un rapport de l'Inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable a sévèrement critiqué les effets du dispositif Pinel, pour des raisons en partie similaires (IGF, CGEDD, 2019).

## LOIS, DÉCRETS, MESURES FISCALES

Quelles conséquences sur la modification du jeu d'acteurs et la qualité des logements ?

Noms des dispositifs de défiscalisation successifs

### RT1974

1977

#### Loi n°77-1 du 3 janvier 1977 relative au maintien des aides publiques à l'investissement

- Début du basculement d'un « régime d'aides à la pierre » vers un « régime d'aides à la personne » en France
- Création des prêts d'accession à la propriété (PAP), prêts locatifs aidés (PLA), prêts conventionnés et aides personnalisées au logement.

1983

#### Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre »

- Crée les programmes locaux de l'habitat (PLH).

1985

#### Loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite « loi MOP »

- Encadrement de l'attribution des différentes missions pouvant être confiées à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'œuvre.
- Aujourd'hui, la loi est abrogée sauf son article 1; la plupart de ses dispositions sont reprises dans le Code de la Commande Publique (CCP).

1996

#### Loi n° 96-1107 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite loi Carrez

- La surface privative couvre par définition les planchers des locaux clos et couverts, après déduction des murs, cloisons, marches... Cette loi vise à protéger les acquéreurs de lots de copropriété d'une éventuelle surestimation de la surface du bien.

Ces échelles de gouvernance entraînent l'élaboration de documents orientant les politiques du logement. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) voient le jour, fixant des orientations intercommunales en matière de logement : nombre, caractéristiques, programmation et territorialisation des constructions.

2003

#### Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite « loi Robien »

- Dans un contexte de production de logements neufs historiquement faible, adoption de dispositifs fiscaux dérégulés beaucoup plus favorables aux investisseurs privés, incitant les particuliers à l'investissement locatif: création des dispositifs Robien et Robien recentré (2003-2008), Girardin en Outre-Mer (2003-2017). Suppression des plafonds de ressources des investisseurs et suppression des encadrements des loyers exigés aux locataires.

#### Loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine dite « Loi Borloo »

- Souligne l'importance de la rénovation aux côtés de la production neuve. Crée l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et le programme national de rénovation urbaine (PNRU).

1967

#### Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles

- Définition de la VEFA (vente en état futur d'achèvement), contrat par lequel un vendeur transfère ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes à un acquéreur. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur et l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux (art. 1601-3 du Code civil).

RT1982

1984

#### Loi n°84-1208 de finances du 29 décembre 1984

- Crée le premier dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif des ménages et particuliers en France, dit « dispositif Quilès ».

1986

#### Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, favorisant l'investissement locatif, l'accession à la propriété sociale et le développement de l'offre foncière, dite « Loi Méhaignerie »

- Crée le premier dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif des ménages et particuliers en France, dit « dispositif Quilès ».

RT1988

1995

#### Décret n°95-1064 portant création d'une aide de l'État à l'acquisition d'une résidence principale

- Création du prêt à taux zéro (PTZ) qui remplace le prêt d'accession à la propriété (PAP) et vise à aider les ménages aux revenus modestes à devenir primo-accédants à la propriété.

1999

#### Loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, dite « loi Chevènement »

- Création des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre à 3 niveaux : communautés de communes (CC), communautés d'agglomération (CA), communautés urbaines (CU)

2000 - RT2000

#### Loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208
- Obligation de produire des logements sociaux dans les communes carencées de plus de 3 500 habitants (1500 en IDF), et agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants
- Décret du 8 février 2000 : possibilité aux organismes HLM de financer l'acquisition de logements locatifs neufs réalisés en VEFA
- Révision de la notion de « logement décent » : au delà de l'équipement sanitaire, prise en compte de la qualité des équipements (chauffage, humidité, installation électrique).

Les objectifs SRU poussent les promoteurs privés à réaliser des logements sociaux par le biais de la vente en VEFA-HLM (Jourdeuil, 2019). En 2018, **la part des logements sociaux achetés en VEFA à des promoteurs par les bailleurs sociaux est de 53%, contre 3% en 2007** (SISAL, 2018). La production de logement sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs devient majoritaire.

## 2005

### Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

- Mise en place de la RT 2005

### Loi n°2005-105 du 11 février 2005 de programmation pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

- Renforcement des normes d'accessibilité dans les logements

## 2009 - 2010

### Lois n°2009-967 du 3 août 2009 et n°2010-788 du 12 juillet 2010, dites « lois Grenelle I et II »

- Évaluation et affichages des performances énergétiques (bâtiment basse consommation, BBC); octroi de crédit d'impôts pour rénovation énergétique
- Elaboration de la RT 2012
- Lancement de la démarche EcoQuartier

L'usage des chartes promoteur se diffuse en France.

## 2014

### Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR »

- Améliore l'accès au droit au logement décent
- Réduit les délais de préavis des baux locatifs en zone tendue
- Supprime les COS (coefficients d'occupation des sols), favorise la densification des constructions et la division des terrains
- Réhausse le taux SRU à 25%

## 2018

### Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN ».

- Le logement social est dispensé d'obligation de concours d'architecture. La loi dispense les organismes HLM et SEM de construction et de gestion de logements sociaux et les Crous de recourir au concours d'architecture pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre.
- Elaboration de la RE 2021

## 2020

### Projet de loi 4D

Recherche d'outils adaptés pour mettre en oeuvre les politiques publiques dans les territoires, répondre aux attentes nouvelles de la population en terme d'habitat (mode d'habitation groupé, assorti d'un projet de vie sociale, logements adaptés aux personnes âgées et handicapées..)

## RT2005

### Loi n°2005-809 relative aux concessions d'aménagement

- Encourage les collectivités à faire appel aux capitaux privés
- Oblige les communes à mettre en concurrence leurs SEM avec des opérateurs privés pour la réalisation de concessions d'aménagement.

## 2006

Première charte promoteur en France, EPT Plaine Commune, Seine-Saint-Denis  
L'usage des chartes promoteur se diffuse en France.

## 2007

### Loi n°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, dite « loi TEPA »

- Instaure un dispositif fiscal permettant aux acquéreurs d'un logement neuf de déduire 40% des intérêts d'un emprunt qu'ils ont contracté lors de leur déclaration d'impôt.

## RT2012

## 2013

### Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, dite « loi Duflot »

- Crée le dispositif Duflot, dans un contexte de fracture des prix immobiliers entre les zones tendues (IDF, grandes métropoles, Genevois français, Var, Côte d'Azur, Corse) et le reste de la France, qui se renforce à partir de 2011. Un zonage conditionne son éligibilité afin d'encourager le recentrement de la production neuve dans les zones tendues. Ce zonage est repris dans la loi Pinel pour la création du dispositif de défiscalisation éponyme

### Loi n°2014-58 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPTAM »

- Création de la Métropole du Grand Paris (MGP) et 11 établissements publics territoriaux (EPT) en 2016 au sein des trois départements de la Petite Couronne et de deux départements limitrophes.
- L'échelon territorial des EPT assume un rôle croissant en matière de politiques locales de l'habitat.
- Régime juridique favorable aux promoteurs limitant les possibilités de recours des riverains et associations lors de l'obtention d'un permis, supprimant la présomption de recours non-abusif de ces derniers, et offrant une indemnisation pour tout préjudice financier qui aurait été subi par les promoteurs.
- Allègement des normes d'accessibilité et normes anti-incendie dans la construction résidentielle.
- Facilitation de l'obtention de foncier public par les promoteurs par cession amiable lors d'un projet partenarial d'aménagement (PPA).

La loi ELAN fragilise les principes de la loi MOP. Sans concours d'architecture, la qualité finale des logements risque d'être amoindrie.

## RE2020 (2021)

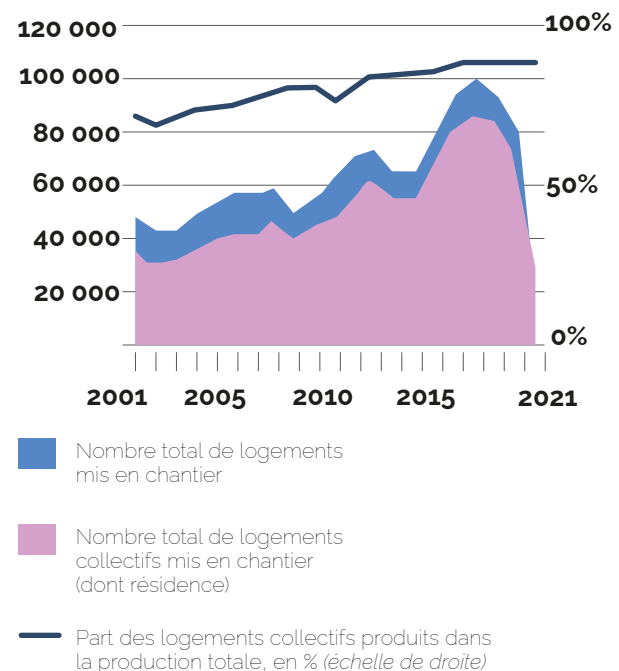
## LE LOGEMENT SOUS PERFUSION

### La montée en puissance des promoteurs privés

La place qu'occupent les promoteurs immobiliers dans la construction neuve n'a cessé de croître en 20 ans. Elle s'est surtout renforcée de 1996 (22% des logements) à 2007 (35%), quand les prix immobiliers se sont envolés. En Île-de-France, l'urbanisme « opérationnel » (porté par des acteurs publics, contraints aux restrictions budgétaires) a en grande partie cédé sa place aux promoteurs qui bénéficient d'un accès aux financements supérieur, par crédit et fonds propres. Ce qu'Isabelle Baraud-Serfaty appelle « montée en puissance des acteurs privés » (Baraud-Serfaty, 2009) s'explique aussi par la chute des taux d'intérêts, qui leur a permis d'avoir recours à un portage foncier de plus long terme. Dans le parc collectif francilien, la part de la promotion privée dans la production neuve a bondi entre 1995 (35%) et 2003 (85%). Comme le rappelle Emmanuel Trouillard dans sa thèse, ce constat interroge sur ce que Neil Smith nomme le pouvoir et « les conditions de profitabilité de l'offre », par opposition aux analyses de l'arbitrage économique des ménages et du « consommateur souverain » (Trouillard, 2014).

La promotion hérite ensuite d'un contexte réglementaire et fiscal récent particulièrement favorable. Les quarante dernières années ont été témoins d'une multiplication des dispositifs de défiscalisation (Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Pinel), leur permettant de se spécialiser dans la construction de logements subventionnés par la puissance publique. La loi du 20 juillet 2005 a par ailleurs obligé les communes à mettre en concurrence leurs sociétés d'économie mixte avec des opérateurs privés pour la réalisation de concessions d'aménagement. Auparavant chargées de faire le lien entre orientations politiques et promoteurs immobiliers privés, les SEM ont cédé la place à un urbanisme dit « négocié »

Production de logements en Île-de-France de 2001 à 2021



Source : Sitadelz

entre acteurs publics et privés, où les promoteurs participent à la définition et à la réalisation des projets immobiliers (Citron, 2016). Cette pratique a été consacrée par les « projets partenariaux d'aménagement » créés par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui permettent d'intégrer État, collectivités, SEM, SPL et opérateurs privés dans une même opération immobilière.

La loi ELAN a en outre réduit le risque économique et politique auquel les promoteurs s'exposaient, limitant les possibilités de recours des riverains et associations lors de l'obtention d'un permis. Elle a aussi allégé les normes d'accessibilité et anti-incendie dans la construction résidentielle et facilité l'obtention de foncier public par les promoteurs (cession amiable dans le cadre d'un PPA).

Ces différents phénomènes ouvrent la voie au modèle dit « ensemblier » en France – moins euphémistiquement appelé « corporate leviathan » dans le monde anglo-saxon (Madden et Marcuse, 2016; Stein, 2019) – qui permet à des projets immobiliers de voir le jour en l'absence parfois totale d'investissements publics. Modèle d'ailleurs conforté par celui des "Réinventer", décliné par de nombreuses collectivités. De grands opérateurs privés sont désormais disposés à assumer les risques opérationnels et financiers d'aménagement et de construction, augmentant par la même occasion la taille et la rentabilité de leurs opérations. Selon Emmanuel Trouillard, depuis les années 1990, le nombre de projets immobiliers supérieurs à 150 logements a ainsi connu une forte augmentation qui a surtout profité aux grands promoteurs (Trouillard, 2014).

Ce contexte économique et réglementaire s'ajoute à la concentration des promoteurs, observée depuis les années 1990 en France, opérée par l'intégration horizontale de la filière. Les principaux promoteurs ont en effet racheté des opérateurs régionaux, nationalisant leur production. Ainsi en 2014, 50% des logements collectifs étaient produits par une dizaine de sociétés de promotion sur seulement 40% du total des opérations, ce qui signifie qu'elles développent des projets avec un nombre moyen de logements également plus important que les autres acteurs (Trouillard, 2014).

La soutenabilité d'une telle concentration pose question, surtout concernant cette « marchandise

impossible » qu'est le logement (Topalov, 1987). Selon Topalov, la généralisation d'un habitat décent accessible à la majorité de la population impose la production de logements soit par l'État via la promotion publique, soit par la promotion privée selon un fonctionnement de marché « encasté » (Polanyi, 1944) limitant la rentabilité des opérations et le pouvoir de marché des opérateurs (Topalov, 1987). Or, un nombre réduit d'entre eux semble être en phase de devenir hégémoniques dans la production du parc collectif francilien.

## EN ACCÈS LIBRE

La loi de 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » instaure des règles dans les logements pour répondre aux enjeux d'accessibilité. De nombreuses dispositions concernant les articles R111-5 et R111-18 du Code de la Construction et de l'Habitat ont progressivement réglementé la construction dans l'objectif d'atteindre 100% de logements accessibles en 2010. En 2018, la loi ELAN révisé ces objectifs jugés trop strictes en abaissant la part de logements accessibles à 20% seulement. Les 80% restant doivent être évolutifs: l'ensemble du logement doit pouvoir être facilement adaptable à moindre coût (seuls les sanitaires et le séjour sont accessibles par défaut).

Ces nouvelles dispositions sont déterminantes

car elles obligent à dimensionner les espaces du bâtiment et des logements de façon à les rendre praticables par une personne en situation de handicap, assise dans un fauteuil roulant. Cela se traduit principalement par l'élargissement des couloirs, l'intégration d'espaces de manœuvre dans les cuisines, les salles de bains et les chambres, ainsi que l'élargissement des toilettes. La surface des logements n'ayant pas été revue à la hausse, l'ajout de ces mètres carrés se fait principalement au détriment de la taille des pièces de vie, dont la surface diminue (Jourdeuil, 2020). La cuisine ouverte sur le séjour, permettant une optimisation maximale de l'espace, tend à s'ériger en modèle.

### Lois et décrets réglementant l'accessibilité dans les logements collectifs neufs

#### Loi n°2005-102

pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

**2005**

#### Loi ELAN n°2018-1021

Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)

**2018**

*Dispositions concernant les articles R111-5, R111-18 du Code de la Construction et de l'Habitat*

**2007**

- Ascenseur obligatoire pour tout bâtiment supérieur à 3 étages (R+4)

**2008**

- Les toilettes doivent permettre un transfert latéral  
- Balcons et loggias accessibles à toute personne en fauteuil roulant

**2010**

**TOUS les logements doivent être accessibles et adaptables**  
- Au moins une salle d'eau doit pouvoir accueillir une douche accessible à une personne handicapée  
- Toute salle de bain doit pouvoir être adaptée à une personne en fauteuil facilement sans que les travaux modifient la structure interne du bâtiment

**2019**

**Assouplissement des normes PMR**  
- Ascenseur obligatoire pour tout bâtiment supérieur à 2 étages (R+3)  
- 20% de logements aux normes PMR par opération  
- 80% de logements évolutifs (séjour accessible, baignoire remplaçable, etc.)

**2021**

- Obligation de poses, ou de prévoir des douches à "l'italienne" (sans bac) dans les salles de bain

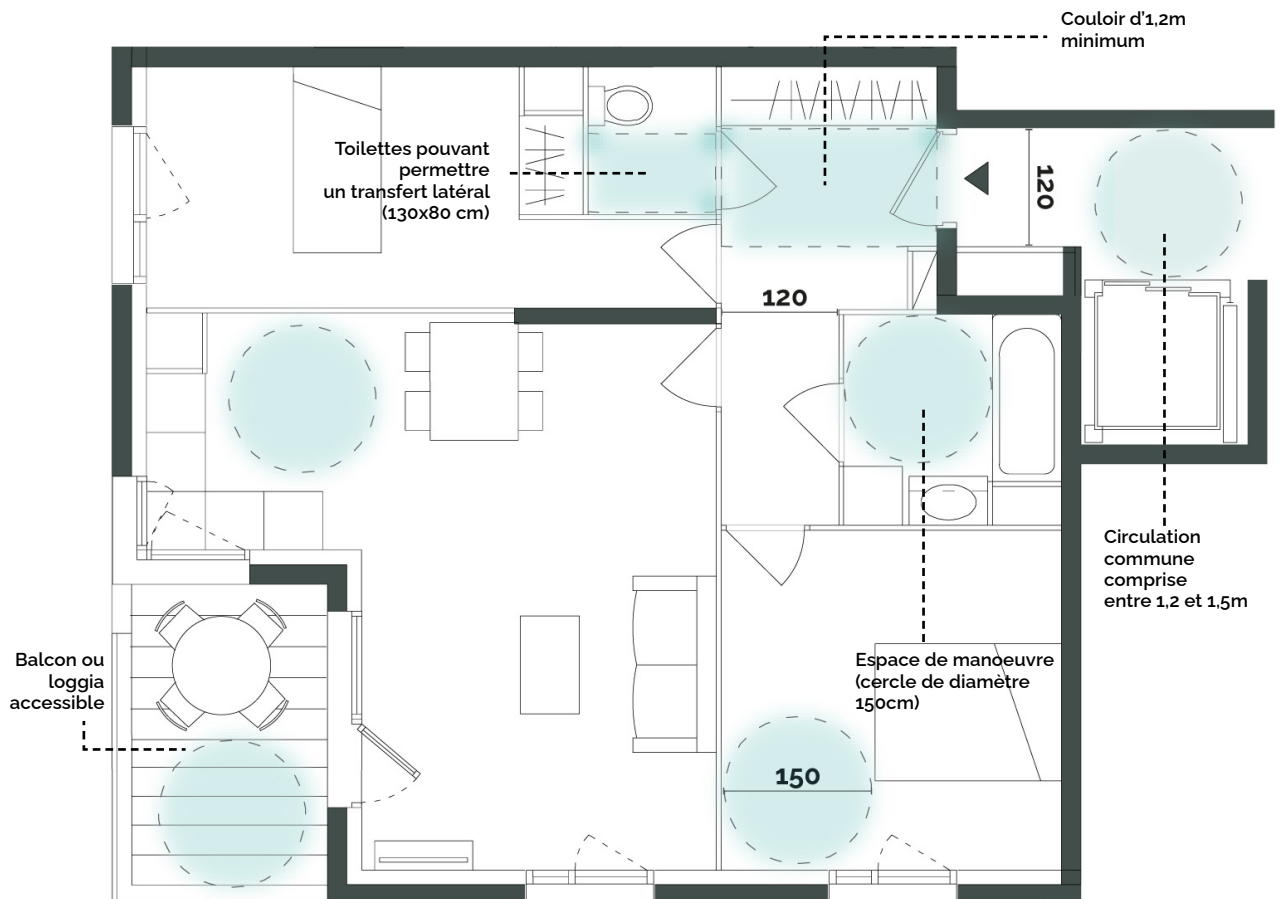
« Ce qui m'a embêtée, c'est que toute la réglementation PMR prenne des mètres carrés aux pièces de vie. Néanmoins, je pense que c'est une très bonne chose pour les salles de bain et les cuisines. On peut à nouveau mettre une table dans une cuisine, ce qui n'était plus le cas, et la salle de bain peut redevenir un endroit où l'on peut étendre son linge plutôt que dans le séjour. Malheureusement, ça n'a pas agrandi les logements. On se retrouve avec des petits séjours, des chambres de  $9m^2$ . »

Ingrid Taillandier,  
Fondatrice de l'agence ITAR Architecture

« La norme peut être contraignante, mais à partir du moment où on a l'argent pour gérer la norme, c'est n'est plus une contrainte. C'est la norme économique qu'il faut interroger, pas la norme constructive. N'y a-t-il pas moyen d'avoir des fonds financiers qui abonderaient pour les projets dans des situations particulières, qui auraient besoin d'un financement en plus pour sortir d'un blocage ? Ce serait de la solidarité nationale, finalement. **Il faut parler de droit bien plus que de norme. Droit à la lumière, au ciel, à la cuisine, droit de pouvoir rester chez soi, de pouvoir accueillir. Il faut avancer sur la question de la solidarité. Comment fait-on pour que l'habitat et l'immeuble puissent mettre en place des solidarités avec ceux qui en ont besoin ? »**

Stéphane Rouault,  
fondateur de l'agence Lémérou

## La réglementation PMR dans les logements





## DE L'ÉNERGIE À REVENDRE

### La réglementation thermique (RT)

La première réglementation thermique voit le jour en 1974 à la suite du premier choc pétrolier de 1973 et de l'augmentation brutale du prix des hydrocarbures. Elle établit des objectifs de diminution de la consommation d'énergie des bâtiments. En 2007, le Grenelle de l'Environnement réhausse les exigences en fixant l'objectif ambitieux d'une division par quatre au taux de gaz à effet de serre en 2050, par rapport aux émissions de 1990.

La RT 2012, issue de la loi Grenelle I, met l'accent sur le recours aux énergies renouvelables. Elle porte une attention particulière à la limitation des ponts thermiques, à l'isolation et à l'étanchéité à l'air du bâtiment. La surface vitrée de logement doit être supérieure ou égale à 1/6ème de sa surface totale et équipée de protections solaires. Il est désormais nécessaire de pouvoir mesurer ou estimer la consommation énergétique du logement.

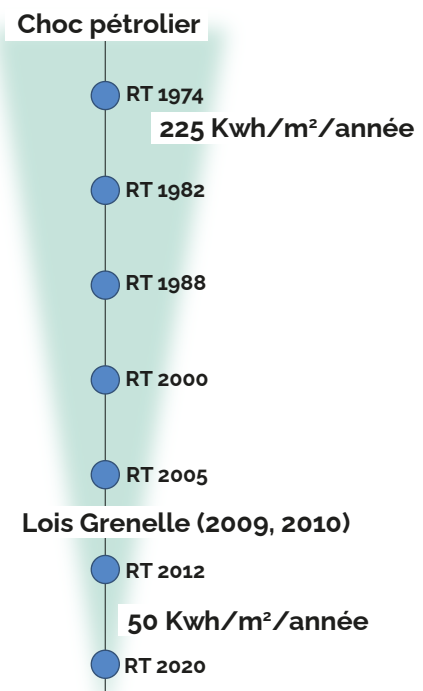
La RE 2021, entrant en application au 1er janvier 2022 marquera une nouvelle étape déterminante: toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme, sur le principe des bâtiments à énergie positive. L'impact carbone sera désormais mesuré sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment pendant sa construction puis sur la durée de son exploitation. La RE 2020 s'appuie sur la transformation progressive des filières industrielles, la diversité des techniques de construction et le recours aux énergies renouvelables.

A l'échelle du logement, la réglementation thermique influe directement sur la proportion de surface vitrée, le système de ventilation, de chauffage et le choix des matériaux. D'après certains architectes et sociologues, l'application de ces réglementations avec des budgets restreints a rigidifié et standardisé l'écriture architecturale des logements, jusqu'à parfois prendre le pas sur leur qualité spatiale. Cependant, ces exigences ne sont pas incompatibles avec la qualité architecturale des projets. Intégrés dès la phase de conception, les objectifs prônés par la RT/RE peuvent être atteints facilement par une multitude de dispositifs architecturaux et paysagers: multi-orientation des logements, ventilation naturelle des pièces, végétalisation des espaces extérieurs...

« Ce que je trouve très dangereux, c'est la réglementation environnementale puisqu'elle pousse à ne faire que des boîtes à chaussures identiques du rez-de-chaussée au dernier étage.  
Quand on travaille sur des zones urbaines denses avec des PLU et des alignements sur rue, en général, il y a des règles et des gabarits à respecter, des retraits obligatoires. Quand on travaille dans des ZAC, l'écriture se standardise, étages courants répétitifs et bâtiments compacts... »

Ingrid Taillandier,  
Fondatrice de l'agence ITAR Architecture

### Évolution de la consommation énergétique dans les logements au fil des réglementations thermiques





« La plainte la plus courante relative au confort chez soi reste liée au bruit, surtout dans le logement collectif. (...) Concernant les chambres d'enfant, l'isolation et l'éclairage sont nommés en premier, le développement physique de l'enfant étant perçu comme primordial. De même l'isolation phonique devient prioritaire dans la chambre d'adulte. On aime y lire bien sûr, mais il est évident que c'est l'intimité et la sexualité qu'il s'agit ici de protéger. Cette exigence est très stable dans la société française et les nombreuses tentatives des maîtres d'ouvrages pour proposer une chambre ouverte sur séjour dans le logement collectif ont été des échecs. La bonne isolation phonique du séjour est aussi souvent citée. Si l'on entend ses voisins dans leurs activités privées, c'est qu'ils vous entendent aussi. Cette incursion reste insupportable à la plupart des Français. »

Monique Eleb,  
Entre confort, désir et normes :  
le logement contemporain (1995-2010)

« Pourquoi faudrait-il, au nom d'une conception de l'isolation thermique propre à la France, que les habitants vivent dans des espaces sombres, percés de petites fenêtres, parfois sans ouvrant, pour éviter toute déperdition de chaleur, comme cela a été plusieurs fois le cas depuis le milieu des années 1970, au moment du premier choc pétrolier et à chaque fois que la question de l'isolation a rebondi à cause de nouvelles données économiques ? Cette alternative résume bien des paradoxes du confort d'aujourd'hui, mais aussi de l'hygiène et de la santé, car surestimer une variable conduit à des choix discutables. »

Monique Eleb,  
Vu de l'intérieur. Habiter un immeuble  
en Île-de-France, 1945-2010

## DES LABELS À LA PELLE

Tous les logements neufs sont soumis aux réglementations thermiques. Pour aller plus loin, il est possible de faire certifier les logements pour faire valoir leurs qualités environnementales ou énergétiques. Chaque label a ses propres spécificités : bâtiments à énergie positive, à haute performance énergétique, utilisation de matériaux bio-sourcés etc. La certification est une démarche volontaire engendrant un coût supplémentaire pour le maître d'ouvrage. Toute certification doit être reconnue par un organisme certificateur, encadrée par les pouvoirs publics et agréée par le Comité français d'accréditation. Il existe des labels d'État réglementaires (support des RT - actuellement Label Bâtiment Biosourcé), des labels d'État non-réglementaires (Label Énergie Carbone E+C-) sur lesquels s'appuient de nombreuses Certifications et labels privés (NF Habitat HQE, Bâtiment BBCA, BEPOS etc.) (AICVF, 2017). D'après l'Observatoire BBC 2021, près de 893 782 logements collectifs sont engagés dans une démarche de labellisation en France (principalement en Île-de-France).

## BEAUCOUP DE BRUIT POUR RIEN

Entre 1950 et 1970, la construction de masse des grands ensembles permet à de nombreuses familles d'accéder au confort moderne (eau, chauffage central, sanitaires). Parmi les raisons pour lesquelles ces immeubles ont été rapidement dénigrés, la mauvaise isolation acoustique figure en bonne place. Depuis 1969, de nombreux arrêtés sont entrés en vigueur afin de garantir une isolation acoustique de qualité, fixant des seuils de décibels acceptables dans l'espace du logement (65 dB(A) aujourd'hui). Progressivement, l'extérieur du logement (parties communes, types de voiries attenantes, zones bruit) est davantage pris en compte pour permettre une isolation acoustique convenable quel que soit le contexte urbain.

## AU VERT ET ENTRE SOI

Le Label ÉcoQuartier, lancé en 2012 à la suite de la loi Grenelle I, a pour vocation d'encourager la réalisation d'opérations exemplaires d'aménagement durable dans les territoires ayant des programmes significatifs de développement de l'habitat. Aujourd'hui, on dénombre 265 011 logements construits ou rénovés dans les ÉcoQuartiers labellisés, dont 52% de logements sociaux (Ministère de la Transition Écologique, 2021). Cette labellisation en 4 étapes (projet, chantier, livré, confirmé) accompagne les projets de leur conception jusqu'à trois ans après leur livraison. Si cette démarche n'agit pas directement sur la

qualité d'usage des logements, elle peut cependant induire des aménagements spécifiques à l'échelle du quartier, garants d'une certaine qualité de vie. En effet, elle favorise les modes de déplacements doux, la mutualisation d'équipements (parking, espaces extérieurs) et la création d'espaces verts à proximité des immeubles. Plus qu'un modèle d'aménagement, l'ÉcoQuartier se veut support d'un projet de société. Or, il est souvent décrié pour son application « top-down », parfois déconnectée des spécificités locales et des réalités sociales de chaque territoire.

### Opérations concernées par la démarche ÉcoQuartier

Parmi le corpus, **30%** des opérations analysées font partie d'une démarche ÉcoQuartier

Département	Nombre d'opérations classées ÉcoQuartier	Villes concernées
77	1	Meaux
78	4	Carrières-sous-Poissy (2), Mantes-la-Jolie (2)
91	2	Évry, Ris-Orangis
92	3	Boulogne-Billancourt, Nanterre, Bagneux
93	3	Saint-Ouen
94	1	Ivry-sur-Seine
95	2	Louvres

« La ville de Saint-Ouen était en déficit d'espace vert. La conception d'un parc de 12 hectares a été un élément majeur du projet. La concertation s'est faite avec les habitants de la ville. Alors qu'ils n'étaient même pas encore installés, les nouveaux habitants des immeubles se sont constitués en association et ont même fait la fête dans le parc ! On a pu observer une vraie implication habitante tout au long du projet. »

Tony Richard

Directeur de projet de la SEQUANO, ÉcoQuartier des Docks de Saint-Ouen

« Comment passe-t-on du label à une écologie effective ? En faisant en sorte que ça intéresse d'autres gens que les experts. Dix ans après l'arrivée de la première charte ÉcoQuartier on a l'impression que l'on sait construire plus écologiquement, mais ça ne peut pas marcher si les normes sont imposées aux habitants depuis l'extérieur. »

Paul Citron

Directeur du développement de Plateau Urbain & Co-directeur de la Preuve par 7, Conférence arc en rêve: le logement en pratique. L'habitat, produit de consommation ou vecteur d'une citoyenneté ? Février 2021

## LES CHARTES PROMOTEURS, OUTIL LOCAL POUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS ?

### De nouveaux outils aux objectifs multiples

Comment les municipalités et intercommunalités peuvent-elles agir sur la production neuve de logements et leurs qualités d'usages? Les documents réglementaires, tels que les plans locaux d'urbanisme (PLU), les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plus récemment les PLU intercommunaux qui déterminent des zones à habiter, des volumes à construire ou encore des caractéristiques morphologiques à respecter, ne s'intéressent que peu à l'intérieur des opérations et des logements. Les plans de niveaux des opérations présentées en mairie ne sont d'ailleurs

pas obligatoires dans les dossiers de permis de construire, et se voient relégués au rang de simples « annexes ».

Dans un contexte de hausse presque continue des prix des logements en Île-de-France et de dégradation de la qualité des logements construits, de nombreuses collectivités franciliennes ont choisi de développer de nouveaux outils. Charte promoteur, convention qualité, charte de l'Habitat: ces documents, juridiquement non-opposables, recouvrent les objectifs suivants:

#### Maîtriser les prix

En limitant la valeur des charges foncières, ou plus souvent en régulant les prix de vente des promoteurs, à l'échelle de la commune ou de quartiers spécifiques.

#### Garantir des constructions et logements durables et de qualité

En formulant des préconisations concernant l'insertion urbaine, l'environnement, les matériaux, les espaces communs, les surfaces minimales, l'orientation, ou encore la présence d'espaces extérieurs et de rangements.

#### Assurer une concertation et une plus grande transparence entre acteurs

En instaurant des processus-types, de la prospection à la livraison. Pour faire dialoguer et échanger plus en amont, les différents acteurs. La lecture et signature de la charte est un préalable au projet.

#### Contrôler le peuplement et les évolutions du parc de logements

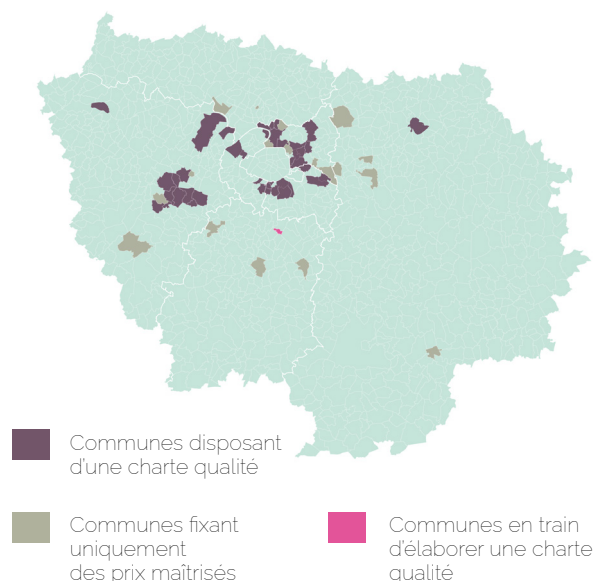
En fixant des objectifs par type de programme (accession libre, accession sociale, locatif social, intermédiaire, etc), par typologies (part de petits et de grands logements) et en anticipant la commercialisation aux habitants de la ville.

### Un dispositif qui se diffuse en Île-de-France

L'outil « charte » a d'abord été initié par des municipalités et intercommunalités de l'ancienne banlieue rouge (Plaine Commune, Ivry-sur-Seine, Bagneux, Montreuil, Nanterre), caractérisées par un interventionnisme politique fort et des populations plus défavorisées, directement touchées par l'inflation des prix en Petite Couronne, les gentrification et d'exclusion par les prix.

Toutefois, on constate une diffusion de plus en plus large des chartes au cours les 5 dernières années. Ainsi, des collectivités de moyenne (Villiers-sur-Marne, Saint-Germain-en-Laye, Champigny) ou de Grande Couronne (Meaux, Mantes-la-Jolie, communauté de Saint-Quentin en-Yvelines) s'en sont dotées à leur tour, toutes couleurs politiques confondues. On compte désormais plus de 60 communes fixant des prix maîtrisés, dont une trentaine réglemente en détail la qualité des logements.

### Où en sont les communes ?



**Des surfaces réellement habitables**

Considérant la surface comme un préalable indispensable à la qualité de l'habitat, plusieurs collectivités imposent des surfaces minimales par typologies (en m<sup>2</sup> de SHAB).

Les chartes de Nanterre (92) et Cachan (94) vont plus loin, en déterminant également des surfaces minimales pour les séjours. Ces surfaces varient dans le premier cas selon que la cuisine est indépendante, ou non, du séjour.

**Salles d'eaux séparées**

Une autre source d'inconfort récurrente dans les petits logements est l'absence de toilettes séparées de la salle de bain. Malgré le manque d'intimité qu'elle crée, cette situation est encore courante. Plusieurs communes réclament des toilettes séparées de la salle d'eau principale à partir du T3, comme à Malakoff (92) ou pour tous les logements à Bagneux (92).

**Surfaces minimales par typologies présentes dans les chartes**

Collectivité	T1	T2	T3	T4	T5
Plaine Commune - 93	>28m <sup>2</sup>	>40m <sup>2</sup>	>60m <sup>2</sup>	>75m <sup>2</sup>	>85m <sup>2</sup>
Bagnoleux - 93	>30m <sup>2</sup>	>46m <sup>2</sup>	>60m <sup>2</sup>	>75m <sup>2</sup>	>90m <sup>2</sup>
Saint-Germain-en-Laye - 78	>25m <sup>2</sup>	>40m <sup>2</sup>	>55m <sup>2</sup>	>75m <sup>2</sup>	>85m <sup>2</sup>
Saint-Quentin en Yvelines - 78		>45m <sup>2</sup>	>30m <sup>2</sup>	>78m <sup>2</sup>	>92m <sup>2</sup>
Cachan - 94	>25m <sup>2</sup>	>45m <sup>2</sup>	>63m <sup>2</sup>	>75m <sup>2</sup>	>90m <sup>2</sup>
Villiers-sur-Marne - 94	>28m <sup>2</sup>	>40m <sup>2</sup>	>60m <sup>2</sup>	>80m <sup>2</sup>	>90m <sup>2</sup>

**Surfaces minimales des séjours**

Collectivité	T1	T2	T3	T4	T5
Nanterre - 92		>16 à 18m <sup>2</sup>	>18 à 22m <sup>2</sup>	>20 à 22m <sup>2</sup>	>22 à 25m <sup>2</sup>
Cachan - 94			>20m <sup>2</sup>	>20m <sup>2</sup>	>20m <sup>2</sup>

### **Rangements intégrés**

Familles nombreuses, logements suroccupés mais diminution des surfaces, disparition du cellier et des caves... Les espaces de rangements deviennent un luxe. Les collectivités de Nanterre (92) et Saint-Germain-en-Laye (78) veulent, pour y remédier, corrélés le nombre de pièces au nombre de rangements intégrés. Un T2, deux placards, un T3, trois placards, et ainsi de suite.

### **Des immeubles à taille humaine**

Habiter un immeuble en Île-de-France rime souvent avec vaste copropriété, dont un nombre conséquent se dégrade. Devant répondre aux injonctions contradictoires, entre densification et logements collectifs à échelle humaine, quelques collectivités fixent des nombres de logements maximum, par étage ou des tailles de copropriétés à ne pas dépasser.

Les règles en la matière restent souples. Ainsi, Plaine Commune (93) fixe par exemple à 55 le nombre maximal de logements par opération d'accession libre... et à 100 pour les programmes sociaux.

La densité d'une opération se mesure aussi au palier. La cohabitation d'un grand nombre de résidents au même étage peut être source d'inconfort. Pas plus de 8 logements par palier à Nanterre, pas plus de 6 à Bagneux et Saint-Quentin-en-Yvelines. Plaine Commune et Cachan placent, elles, leur seuil à 5 maximum.

### **De la lumière et des espaces extérieurs**

La plupart des chartes recommandent des appartements ventilés naturellement et lumineux, en préconisant des double orientations et des logements traversants à partir des T3.

La charte de Bagneux (92), comme celle de Saint-Germain-en-Laye (78), proscrivent formellement la mono-orientation nord. A Saint-Germain-en-Laye

(78) et surtout à Nanterre (92), une attention particulière est portée à l'éclairage naturel de la cuisine, qui doit concerner tous les appartements..

Au-delà du logement, éclairer naturellement les parties communes s'avère être un enjeu touchant à la fois à la santé, la sécurité et la sociabilité entre résident-es, tout en réduisant les factures énergétiques de la copropriété.

Les chartes se montrent attentives à la présence de balcons, terrasses et loggia dans les programmes neufs. Les ambitions ne sont pas les mêmes selon les collectivités. Simples recommandations pour certaines, objectifs clairs pour d'autres: à Nanterre (92), au moins 70% des logements d'un programme doivent être dotés de ces espaces privatifs extérieurs. Plaine Commune (93) et Meaux (77) les imposent à partir du T3. À Bagneux (92), tous les appartements doivent en proposer. Impossible? C'est pourtant ce que se sont engagés à faire certains promoteurs à la suite du premier confinement.

Installer une table, des chaises, faire sécher son linge ou cultiver ses plantes. Autant d'usages qui nécessitent un minimum de profondeur sur l'extérieur. Certaines villes fixent leur minimas : par exemple, Villejuif à 1,50m, Bagneux à 1,60m, Saint-Germain-en-Laye à 2m.

### **Prix, environnement, espaces et architecture**

Certaines collectivités se montrent plus exigeantes que d'autres sur la maîtrise des prix. La ville de Bagneux impose par exemple une triple régulation: limitation des charges foncières dans le coût total, prix plafonnés à la vente et clauses anti-spéculatives pour les années suivant l'acquisition des logements. L'EPT Plaine Commune a de son côté cessé d'encadrer le niveau des charges foncières, et plafonne uniquement les prix de vente par secteurs. On peut noter que les deux chartes récentes issues de la Grande Couronne, à Meaux et dans l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, ne fixent pas de prix ou de charges foncières maîtrisés. Les documents de Malakoff et Montreuil mettent plus spécifiquement l'accent sur la durabilité des constructions neuves, et le

respect de l'environnement.

Concernant les exigences spatiales et architecturales des logements, la charte de la ville de Nanterre se démarque par sa grande précision, en formulant notamment plusieurs niveaux d'exigences sur chaque thème, voire sur chaque pièce de l'appartement.

Loin d'être des documents figés, les chartes évoluent, s'adaptent, s'étoffent ou se perfectionnent

au fil des années, tels des documents réglementaires. Par exemple, la charte de la ville de Bagneux a rendu publique sa troisième version début 2021, et la Convention Qualité de Plaine Commune prépare actuellement sa quatrième révision depuis 2006. L'EPT Est Ensemble est en train d'élaborer un document commun à l'échelle de ses 9 communes.

**Contenu et ambitions des différentes chartes promoteurs**

	PRIX MAITRISES	ENCADREMENT DE LA PROGRAMMATION	PRE-COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS	TAILLES MAXIMUM DES COPROPRIETES	NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS PAR PALIER	SURFACES MINIMALES IMPOSEES.		ORIENTATION & ECLAIRAGE		ESPACES EXTERIEURS...	SEPARATION DES SALLES D'EAU	RANGEMENTS INTEGRES
						... PAR TYPOLOGIES (T1-T5)	... POUR LES PIECES DE VIE OU LES CHAMBRES	ECLAIRAGE NATUREL DES PARTIES COMMUNES	PLURIORIENTATION A PARTIR DES T3/T4			
<b>Convention Qualité</b>   Plaine Commune (g3) 2006, révisée en 2011, 2016, 2019				55-100	5							
<b>Charte Qualité Habitat</b>   Ivry-sur-Seine (g4) 2008, révisée en 2016												
<b>Charte de la construction et de la promotion</b>   Bagneux (g2) 2013, révisée en 2016 et 2021					6							
<b>Charte de la construction durable</b>   Montreuil (g3) 2015												
<b>Charte Qualité des constructions neuves</b>   Nanterre (g2) 2016, révisée en 2019				60	8					70%		
<b>Charte des constructeurs et des promoteurs</b>   Fontenay-sous-Bois (g4) 2016												
<b>Charte de la promotion immobilière et du développement durable</b> Malakoff (g2) 2017												
<b>Charte de la promotion immobilière résidentielle</b>   Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (78) - 2019					6							
<b>Charte de la construction et de la promotion</b>   Arcueil (g4) 2019												
<b>La charte de promotion</b>   Saint-Germain en Laye (78) 2019				< 30	6					70%		
<b>Construire la ville durablement</b>   Cachan (g4) 2019					5							
<b>Convention Qualité constructions neuves</b>   Meaux (77) 2021				< 70								
<b>Charte de la construction et de la promotion</b>   Villejuif (g4) 2021												



## LES CHARTES PROMOTEURS EN DÉBAT

Initiées au début des années 2000, les chartes promoteurs ont parfois été la cible de vives contestations. En 2016, alors que les villes de Nanterre et Bagneux signent de nouvelles chartes, le préfet d'Île-de-France ainsi que la présidente de la Fédération des promoteurs Immobiliers (FPI) attaquent ces outils jugés « illégaux » et vus comme des entraves au libre marché. Un collectif d'élus

« Les chartes ont une certaine vertu, elles posent les cadres d'une discussion éclairée. Dès l'instant où ce ne sont pas des tables de la loi complètement rigides, ça donne un cadre qui est, à mon avis, important. Et ça rappelle aux concepteurs, aux maîtres d'ouvrage, qu'il y a des choses sur lesquelles on ne peut pas transiger. Je les accueille plutôt d'un bon œil »

**Sabri Bendimérad,**  
Architecte-urbaniste, enseignant-chercheur à l'ENSA Paris Belleville

« La manière dont on fonctionne à Meaux est la suivante: quand un promoteur ou un bailleur a un projet, avant de signer la promesse de vente avec le propriétaire, on l'invite à venir nous rencontrer. S'il arrive avec un projet déjà finalisé, nous n'avons pas envie de dire oui. Avec la charte, on regarde l'insertion dans l'environnement, l'adéquation entre le type de produit et les capacités d'accueil des futurs habitants dans nos équipements publics. On commence alors à travailler sur la nature des logements, les typologies, la taille, les attiques. On arrive à une sorte de pré-permis de construire, puis le projet est présenté au conseil municipal qui le valide ou non. On veut aussi que le promoteur s'assure que les livraisons se passent bien et que le service après-vente soient irréprochables. On a eu une mauvaise expérience récente avec un promoteur, due au manque de dialogue. Ce qu'on n'a pas voulu dans le cadre de la charte sur les constructions neuves, c'est encadrer les prix du foncier, contrairement à ce qui est fait sur certains territoires communistes. On y veille indirectement sur le suivi des programmes immobiliers. Puis ce n'est pas à nous de dire ce qu'est le bon prix! Nous avons des prix plutôt corrects, bien moins chers que la Première Couronne parisienne »

**Artur-Jorge Bras,**  
Maire adjoint en charge de l'Habitat, de l'urbanisme, de la rénovation urbaine, du logement, de la politique de la ville, des mobilités et des transports, Ville de Meaux (77).

avait alors répondu, par la voix d'une tribune défendant les chartes au nom du droit à la ville pour tous-tes. Depuis, ces documents se sont diffusés et sont rentrés dans les pratiques, dépassant certaines frontières politiques. Que pensent les différents acteurs de ces chartes aujourd'hui?

« Les chartes ont changé les pratiques, bien sûr. Elles ont eu un impact immédiat et réel. Il y a, dans les chartes, des choses que l'on ne faisait pas. Toutes les chartes sont contraignantes, on y met tout ce qu'on ne peut pas mettre dans le PLU. Les chartes mettent tout le monde sur le même pied d'égalité, à un niveau supérieur de service. Mais ce sont des clauses illégales que l'on ne devrait pas imposer. »

**Stéphane Slama-Royer**  
Directeur général délégué chez Linkcity

« Il y avait dès le début des années 2000 une première charte à Saint-Denis. Au 1er janvier 2004, la compétence habitat a été transférée de la ville à l'agglomération, qui s'est ensuite appropriée la charte qualité. Nous avons voulu être pilote de notre développement urbain, en anticipant et limitant les risques de spéculation liés à l'arrivée du Stade de France et à la requalification de la zone industrielle de la Plaine. Aujourd'hui, la Convention Qualité de Plaine Commune est un document bien partagé par l'ensemble des services, de manière transverse. Je pratique ce document depuis 10 ans! Sur chaque projet, les services de l'EPT sont présents en amont, durant les négociations, jusqu'à une phase de dépôt de PC, afin d'avoir un maximum de qualités qui figurent dans le document. On donne également un avis PC. L'instruction du permis est donc collégiale. Nous avons influé sur la production résidentielle. En laissant faire le marché, nous aurions à la fois plus de petits logements et son corollaire, plus d'investisseurs que ce qu'on a aujourd'hui. C'est évident. La nouvelle version de la Convention, qui révisera les prix, portera également une attention particulière à la réglementation thermique, au-delà de la RE 2020, aux matériaux durables et biosourcés. Les rangements intégrés, les espaces pour le tri sont aussi des points sur lesquels nous travaillons ».

**Denis Métayer,**  
Chargé de projets à la Direction de l'Habitat, EPT Plaine Commune (93).

## LES SURFACES DES LOGEMENTS EN QUESTION

Quelle peut être la taille minimale d'un logement ? La question hante les adeptes des "tiny houses" mais aussi les concepteurs de logements. Le budget des acquéreurs n'étant pas extensible, la surface a tendance à diminuer alors même que les prix augmentent. Mais jusqu'où ?

Relativement peu de documents réglementent les surfaces minimales habitables par typologies de logements. Jusqu'aux années 2000, certains dispositifs pour le financement de logements conditionnaient les prêts à des surfaces minimales fixées par typologie (*Figure ci-dessous*). Aujourd'hui, les cahiers des charges de bailleurs sociaux ou les récentes chartes promoteurs tentent également de fixer des surfaces minimales selon le nombre de pièces. Le graphique ci-dessous compare les normes minimales de plusieurs de ces documents.

En France, le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent indique que tout logement doit comporter pour être mis en location au moins une pièce principale présentant une surface habitable de 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres ou un volume habitable total de 20m<sup>3</sup>. Ce décret précise en outre, que pour tout logement récent, construit après 2002, la surface minimale habitable de cette pièce doit être, non plus de 9, mais de 12m<sup>2</sup> habitables.

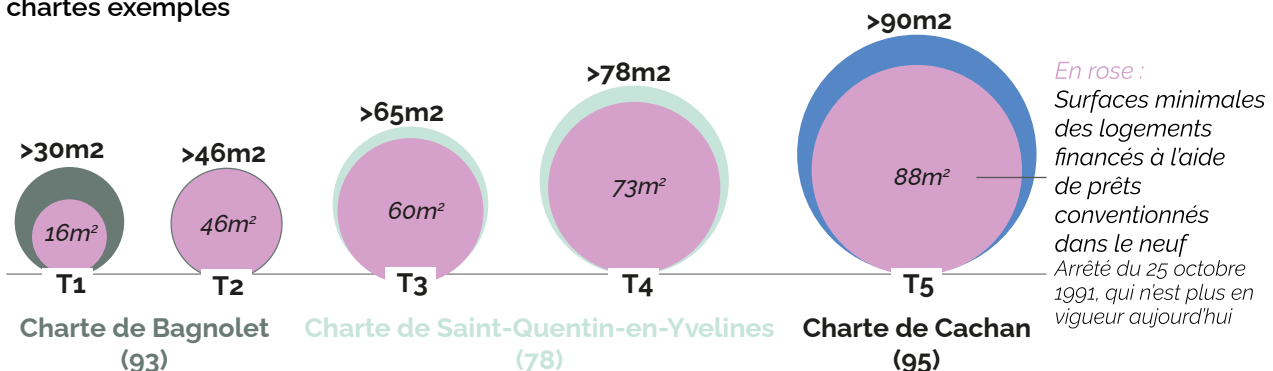
Ces critères s'appliquent cependant uniquement à la pièce principale. Il est donc légal de construire ou mettre en location un logement disposant d'autres pièces de surfaces inférieures. Concernant les exigences de surface sur les chambres et salons, la loi 1948 introduit néanmoins la notion de pièce « habitable » qui n'est

pas légalement contraignante, mais impose qu'une pièce ait une surface d'au moins 9m<sup>2</sup> pour pouvoir obtenir ce qualificatif. C'est la raison pour laquelle on ne peut en principe pas qualifier une pièce dont la surface au sol est inférieure à 9m<sup>2</sup> de chambre ou de salon.

La notion de « pièce habitable », mentionnée pour la première fois par l'article 28 de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948, est définie dans le décret du 22 novembre 1948 qui indique que ne peuvent être qualifiées de « pièces habitables » que les pièces situées au maximum à 75cm en contrebas du sol avoisinant, ayant une superficie d'au moins 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m<sup>2</sup>, une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette) présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie, un conduit de fumée ou une installation permettant le chauffage de la pièce. Les cuisines peuvent en outre être considérées comme « pièces habitables » dès que leur superficie est supérieure à 4m<sup>2</sup>, qu'elles sont munies d'un conduit de fumée ou d'une installation de gaz ou d'électricité et qu'elles comprennent les équipements habituels selon l'usage des lieux.

**Le Code de la Construction et de l'Habitation** fixe à l'article R 111-2 l'obligation pour tout logement neuf de disposer d'une surface minimale 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.

### Normes minimales intégrées dans plusieurs chartes exemples

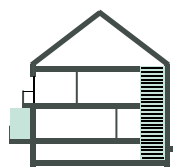




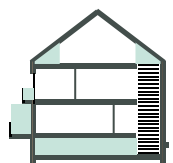
Selon la formule de l'architecte français Jean Nouvel, « un bon logement est un grand logement ». Mais si les gains en surfaces habitables ont longtemps accompagné l'amélioration des conditions de vie des Français, cette dynamique semble aujourd'hui mise à mal. L'ensemble des acteurs rencontrés dans le cadre de cette étude comme les résultats de notre enquête témoignent d'une diminution progressive des surfaces des logements collectifs neufs, dont les effets s'avèrent particulièrement prononcés en Île-de-France. Qu'en est-il réellement ? Comment mesurer ces surfaces ? Quelles règles déterminent aujourd'hui le minimum acceptable ?

## Surface habitable : que mesure-t-on ?

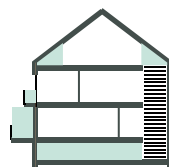
La notion centrale aujourd'hui est celle de « surface habitable ». Elle est à distinguer d'une multitude de termes reflétant différents modes de calculs des surfaces bâties. En voici les principaux :



**La surface hors-œuvre brute (SHOB)** représente la quasi-totalité de la surface construite, à l'exception de parties telles que les terrasses de plain pied en rez-de-chaussée non couvertes, les marches d'escalier ou encore les vides et trémies.

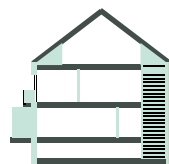


**La surface hors-œuvre nette (SHON)** exclut de son calcul les combles et sous-sols non aménagés (moins d'1m80 de hauteur sous plafond), les toits-terrasses, l'ensemble des prolongements extérieurs des niveaux (loggias, balcons, coursives extérieures), les auvents, les terrasses surélevées, ou encore les surfaces des places de stationnement. Une fois ces espaces déduits, 5% de la surface restante était décomptée pour restituer l'espace occupé par les murs, cloisons et l'isolation, la SHON vise à mieux prendre en compte les espaces utilisables et aménageables par les usagers.

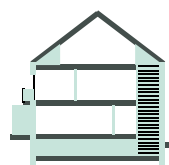


**La surface de plancher (SDP)**. Depuis le 1er mars 2012, les deux précédentes n'existent plus et sont regroupées sous l'unique terme de surface de plancher. Elle prend en compte toutes les surfaces closes et couvertes (dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m). À la différence de la SHON, elle ne comptabilise pas les épaisseurs des murs extérieurs et façades. Les cloisons intérieures sont prises en compte.

**La surface thermique RT**, anciennement appelée SHON RT. Elle renvoie principalement aux surfaces chauffées, recensées dans le cadre de la certification de la Réglementation Thermique (RT).



**La surface privative, ou superficie loi Carrez**, fait référence à la loi du même nom datant du 18 décembre 1996. Elle s'applique seulement aux ventes de lot(s) en copropriété. Elle est très proche de la notion suivante de surface habitable, à la différence près qu'elle mesure les espaces de combles non aménagés mais aménageables, les sous-sols et les vérandas.



**Surface habitable (SHAB)** renvoie à 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 », selon le Code de la construction et de l'habitation. Les surfaces des placards et celliers compris dans ces espaces en font également partie.

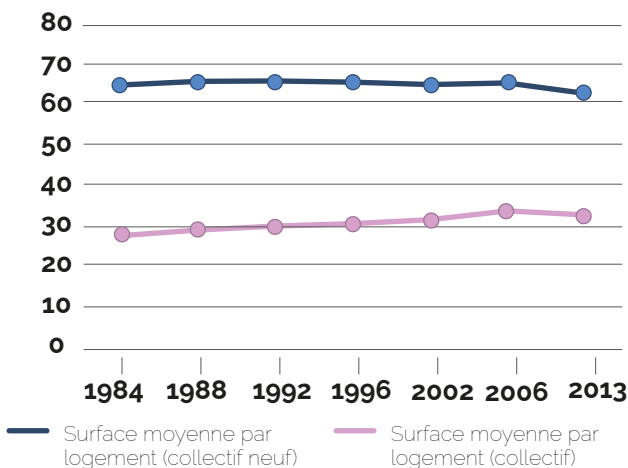
## DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS PETITS

### 1970 - 2000 : les Trente Glorieuses des surfaces habitables

Jusqu'au début des années 2000 s'observe une hausse nette et continue des surfaces moyennes des logements neufs. À l'échelle nationale, les logements neufs (individuels et collectifs) passent ainsi d'une surface moyenne de 70m<sup>2</sup> en 1970 à 92m<sup>2</sup> en 2006. En les rapportant à la baisse de la taille moyenne des ménages français sur la même période, cela correspond à plus de 17m<sup>2</sup> supplémentaires par personne (de 23 à 40m<sup>2</sup>).

Concernant plus spécifiquement les logements collectifs neufs, on note une stabilisation de leur surface moyenne entre 1984 et 2006, autour de 65m<sup>2</sup> (Figure ci-dessous). Mais cette stagnation est trompeuse: avec des ménages moins nombreux, la surface habitable moyenne par personne dans les logement collectifs neufs s'établit à 33,5m<sup>2</sup> en 2006, contre 27,3m<sup>2</sup> en 1984. 6m<sup>2</sup> en plus pour tous, soit la conquête d'une pièce en plus, ou d'un surplus de confort (INSEE, 2013).

Évolution de la surface moyenne des logements neufs produits en France, en m<sup>2</sup>

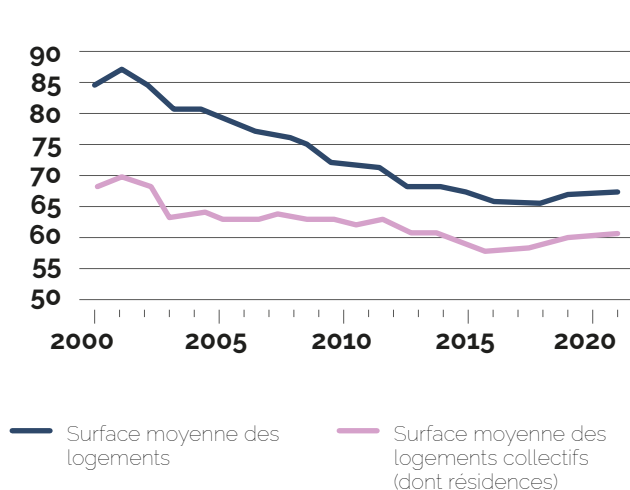


Source : INSEE

### 2002 - 2017 : les Quinze Piteuses ? Une diminution des surfaces de logements neufs particulièrement prononcée en Île-de-France

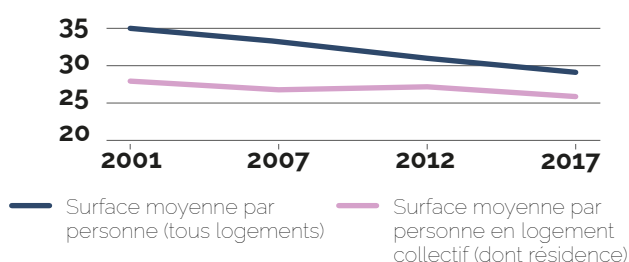
La dernière enquête logement de l'INSEE, effectuée en 2013 et parue en 2016, relève cependant une première diminution des surfaces moyennes, correspondant à la perte d'1m<sup>2</sup> par personne (32,5m<sup>2</sup>/personne). Les bases des permis de construire analysées sur les 20 dernières années (Sitadel) montrent clairement cette diminution en Île-de-France (Figure ci-dessous). Les surfaces moyennes des logements collectifs neufs, de près de 70m<sup>2</sup> en 2002, ont décliné progressivement pour atteindre... 57,73m<sup>2</sup> en 2017. La baisse s'est opérée en deux temps: 7m<sup>2</sup> perdus entre 2002 et 2006, une relative stabilité, puis à nouveau 5m<sup>2</sup> entre 2012 et 2017. Deux périodes de régression spatiale qui coïncident avec des temps forts de la production immobilière francilienne. Depuis 2017, une légère tendance à la hausse est observable, la surface moyenne des logements collectifs neufs repassant au-dessus des 60m<sup>2</sup>.

Évolution de la surface moyenne des logements mis en chantier en Île-de-France, en m<sup>2</sup>



Source : Sitadel2

Surface moyenne par personne des logements mis en chantier en Île-de-France, en m<sup>2</sup>

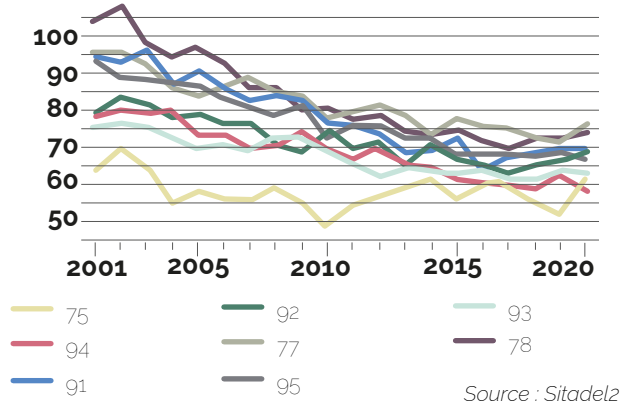


Cette diminution globale des surfaces moyennes des logements collectifs mis en chantiers ne s'accompagne pas d'une réduction comparable de la taille moyenne des ménages franciliens (2,34 en 2007, 2,3 en 2017). La conséquence est donc simple: **les surfaces moyennes par personne des logements collectifs neufs sont passées de 28.1m<sup>2</sup> en 2001 à 25.03 en 2017** (Figure ci-dessus). Ainsi, tout ménage francilien faisant l'acquisition d'un nouvel appartement a perdu en moyenne plus de 3 mètres carrés. Rangement, stockage, place pour un bureau éventuel ou pour un module cuisine, autant d'espace(s) potentiellement disparus.

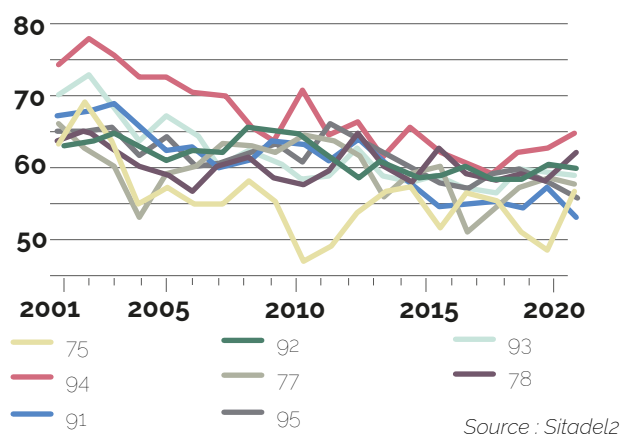
## Des dynamiques régionales différenciées

La surface moyenne de tous les logements confondus reste liée à l'éloignement de Paris. (Figure ci-contre). En 2001, un logement mis en chantier mesurait en moyenne 63,4m<sup>2</sup> à Paris, entre 75 et 79m<sup>2</sup> en Petite Couronne, et entre 93 et 103m<sup>2</sup> en Grande Couronne. On remarque toutefois que **cette corrélation ne s'applique pas à la surface moyenne des logements collectifs** (dont résidences) (Figure ci-contre). Ainsi, c'est dans le Val-de-Marne (94) que les surfaces des logements collectifs sont en moyenne les plus grandes depuis 20 ans. Les logements collectifs mis en chantiers dans l'Essonne (91) et dans le Val d'Oise (95) sont désormais en moyenne plus petits que ceux commencés à Paris ou en Petite Couronne.

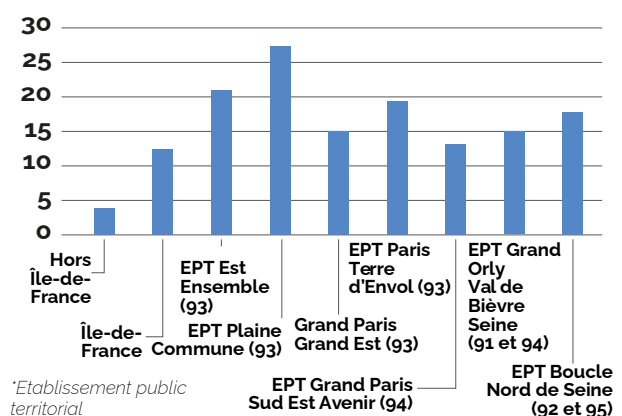
Évolution de la surface moyenne des logements mis en chantier par département d'Île-de-France, en m<sup>2</sup> SHAB



Évolution de la surface moyenne des logements collectifs mis en chantier par département d'Île-de-France, en m<sup>2</sup> SHAB



Part des logements en suroccupation en France, en Île-de-France et dans les EPT\* franciliens en 2017



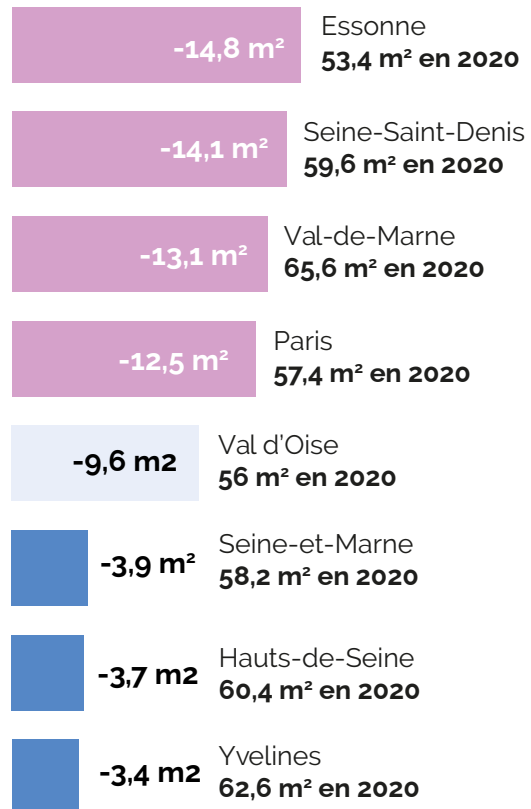
\*Établissement public territorial

**Des logements à taille réduite pour des franciliens déjà à l'étroit**

Ces surfaces se réduisent dans un contexte de suroccupation accrue des logements, particulièrement préoccupante en Île-de-France, comme le détaillent de récentes études de l'INSEE et de l'APUR (APUR, 2017, 2018 ; INSEE, 2021). La part de logements suroccupés (caractérisés par un nombre d'habitant supérieur au nombre de pièces) y est quatre fois plus élevée que dans le reste du pays. La Seine-Saint-Denis et l'Est de Paris sont particulièrement touchés par ce phénomène (Figure ci-contre). Or, les logements collectifs mis en chantier ont perdu en moyenne plus de 14m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis entre 2001 et 2020 (passant 73,6 à 59,6m<sup>2</sup>). Dans le Val-de-Marne, ces mêmes logements sont passés d'une moyenne de plus de 78,7m<sup>2</sup> en 2002 à moins de 60m<sup>2</sup> en 2017.

**Combien de m<sup>2</sup> perdus en 20 ans ?**

Réduction des surfaces moyennes des logements collectifs (dont résidences) mis en chantier, entre 2002 et 2020.



## SURFACES RÉDUITES, UN CONSTAT PARTAGÉ

La diminution de surface des logements neufs est un constat partagé par l'ensemble des acteurs rencontrés. Une pluralité d'explications sont mises en avant: prix du foncier trop importants, logiques de rentabilité des maîtres d'ouvrage ou des budgets des ménages de plus en plus limités.

### De la surface à la qualité des logements, des pratiques réellement différenciées entre promoteur et bailleur social?

« Il existe des différences fondamentales entre un cahier des charges d'un bailleur social et ce qui est vendu sur plan. Le bailleur se préoccupe de la pérennité de son bâtiment, du niveau des charges. Si vous êtes un bailleur, vous voulez éviter d'avoir à refaire entièrement les logements tous les 10 ans et vous voulez éviter à vos locataires de payer des charges énormes qui s'ajouteront à leur loyer. Le bailleur évite ce qui est fragile (...)

Si vous vendez à la découpe, vous faites le contraire. Vous verrez bien quand ça sera construit. Ca ne sera plus votre problème car vous êtes promoteur, vous leur donnez les clés et vous vous fichez complètement du prix du chauffage basique, vous n'allez pas investir des millions pour avoir un revêtement de sol qui dure 50 ans.

En revanche, vous allez mettre des choses qui plaisent à l'œil, qui font que vous allez vendre plus cher, comme du parquet, une belle cuisine, de jolies prestations de finitions comme un beau hall, mais il y aura moins d'argent dans la durabilité. Qu'est ce que ça change au niveau des coûts ? C'est pareil : l'argent qui est investi dans un cas dans la durabilité l'est dans l'autre dans le tape à l'œil. »



Directeur d'un grand groupe de promotion

#### Vu en Grande Couronne :

Différence de surface entre le lot de logements sociaux vendu au bailleur (VEFA-HLM) et le lot de logements en accession au sein de la même opération :

	T1	T2	T3	T4	T5
Social	28m <sup>2</sup>	42,5m <sup>2</sup>	61m <sup>2</sup>	82m <sup>2</sup>	94,5m <sup>2</sup>
Accession		38m <sup>2</sup>	59m <sup>2</sup>	77m <sup>2</sup>	87m <sup>2</sup>

« La logique de diminution de surface est d'abord liée à l'augmentation des prix du foncier. Pour ne pas vendre trop cher, le promoteur a souvent comme seul levier de diminuer la surface, de construire moins, moins cher et moins bien. Il y a donc un enjeu pour les politiques publiques. Il faut dire que si on veut continuer à construire du logement de qualité, il faut se donner les moyens de ses ambitions



Christelle Gautreau & Stéphanie Morio,  
Agence Bond Society

« À Plaine Commune, on a toujours été convaincu que le vrai luxe des parties privatives, c'était l'espace. C'est tellement un luxe que les mécanismes « naturels » du marché immobilier les ont vu se réduire comme peau de chagrin au fil du temps. Remontez en arrière et vous verrez que les logements étaient beaucoup plus grands. Maintenant, c'est la chasse aux mètres carrés ! Si on laisse la promotion faire seule, on arrive à des propositions qui sont inacceptables de l'ordre d'un T3 largement en dessous de 55m<sup>2</sup> de SHAB. La crise sanitaire a l'air de remettre ça un peu en lumière, que dans un logement, il faut avant tout de l'espace. »



Denis Métayer  
Chargé de projets à la Direction de l'Habitat,  
EPT Plaine Commune

« Quand j'ai commencé, un trois pièces ça faisait 70m<sup>2</sup>. 10m<sup>2</sup> en moins, c'est énorme sur un petit appartement. Les surfaces des logements sociaux sont plus élevées que celles des logements privés. Les bailleurs veulent ces gages de qualité, des logements plus grands. Mais ils les financent, louent ensuite. Chez les promoteurs, c'est différent : les clients achètent. Toute la difficulté est l'adéquation entre le qualitatif et les moyens des clients. Sur certains territoires, 10m<sup>2</sup> supplémentaires, cela représente 100000 euros en plus. »



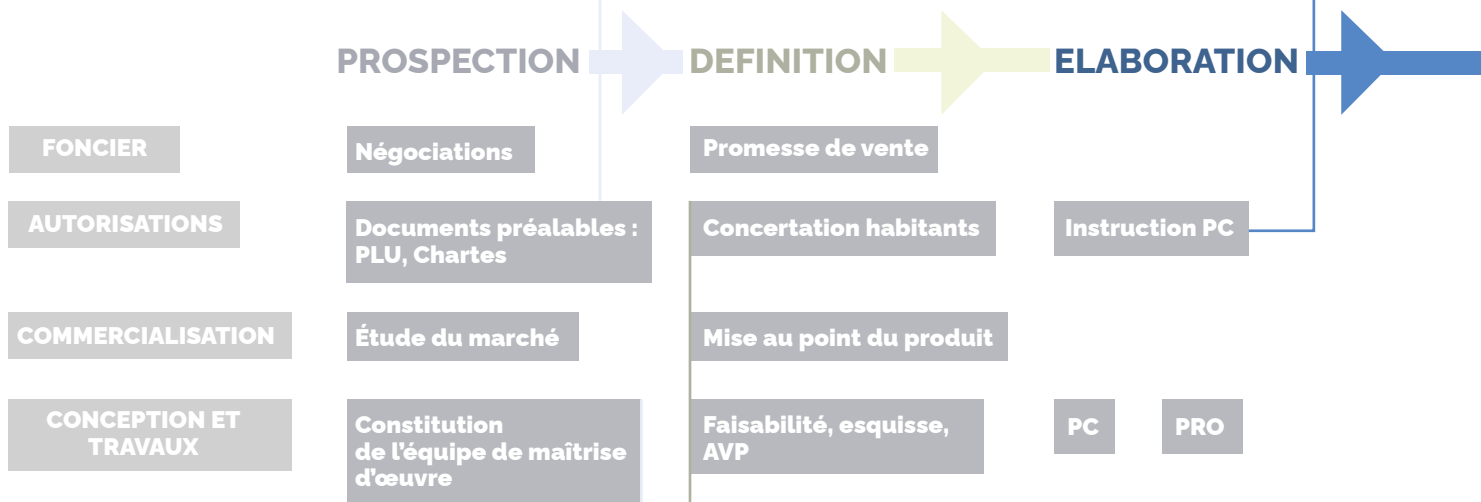
Thierry Verninas  
Directeur Qualité, Architecture et Environnement chez Kaufman & Broad

**Prix, environnement, espaces et architecture: diverses priorités selon les territoires**

La logique de (re)vente des terrains au plus-offrant peut mener à une perte de qualité des projets. Si ces prix atteignent des niveaux trop élevés, ce sont souvent les qualités environnementales et spatiales des logements qui sont sacrifiées pour permettre aux promoteurs de tirer une marge souhaitable. Certaines villes, à contre-courant, tentent désormais de céder les terrains aux mieux-offrants, avec des prix plafonds de charges annoncés en amont. Il est également nécessaire de responsabiliser les propriétaires et d'éviter des promesses d'achat qui ne permettent pas des projets viables.

**Une instruction collégiale des permis, pour des ambitions revues à la hausse**

Avec le développement des chartes promoteurs, certaines intercommunalités et EPT disposent désormais de compétences nouvelles pour évaluer la qualité des projets. Une instruction collégiale des permis de construire, entre services municipaux et intercommunalités, est une manière d'assurer une vision commune des logements à l'échelle d'un territoire. Mais ce double niveau d'exigence appelle un travail commun autour des permis, afin d'éviter d'alourdir une instruction déjà longue et complexe.



**Des équipes de maîtrise d'oeuvre fragmentées**

Les différentes équipes de maîtres d'oeuvre (architectes, urbanistes, bureaux d'études, économistes, paysagistes) choisies ou imposées par les maîtres d'ouvrage ne constituent que rarement un véritable collectif du début à la fin du projet. Leurs tâches se trouvent dissociées et séquencées, ne favorisant pas une vision et une définition commune du projet.

**Relancer la construction neuve, sans maîtres d'oeuvre ?**

Équipes de maîtres d'oeuvre fragmentées, plans internes aux maîtres d'ouvrage, ou encore perte de compétence en suivi de chantier... L'architecte, et plus largement les équipes de maîtrise d'oeuvre ne sont plus au centre de la fabrique du logement. Ce retrait, imposé mais parfois accepté, questionne la capacité à innover et à produire des logements de qualité. Signe des temps, la récente Commission Rebsamen missionnée par le Premier Ministre pour « relancer la construction neuve », ne comptait aucun architecte dans son collectif de 32 personnalités.

**Les plans-type, ou le logement sans architecte**

Plusieurs sources nous ont confié s'être vues imposer des plans-types par les maîtres d'ouvrage en phase de conception, niant la place des maîtres d'oeuvre comme l'innovation architecturale. Concernant l'agencement intérieur des immeubles et des logements, ces plans favorisent des paliers avec davantage de logements, des circulations sans lumière naturelle ou encore des cuisines fréquemment en second jour, dans des logements compacts.

**Quand le promoteur (re)dessine le logement**

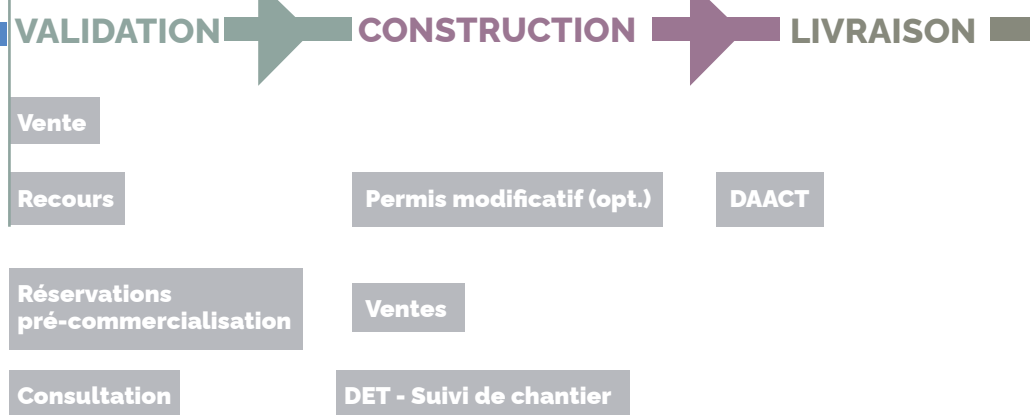
Sur la ZAC Clichy-Batignolles, l'agence d'architecture AAVP a eu la (très) mauvaise surprise de voir une partie des plans intérieurs des logements redessinés... par les équipes du promoteur du projet, qui ne lui avaient pas demandé son avis. Afin d'optimiser la surface à vendre, les plans redessinés présentent moins de balcons, moins d'éclairage naturel, des portes de biais ou encore des recoins inutilisables (Namias, 2018).

## La concertation, étape indispensable

La concertation, maître-mot des politiques locales, se retrouve régulièrement réduite à des réunions au public très restreint. Pourtant, l'implication citoyenne et habitante réduit considérablement le risque de recours contre les nouveaux projets. En constituant les riverains en maîtres d'usages et experts locaux, ces procédures permettent de mieux adapter les nouveaux programmes à leur quartier. Dans cette lignée, la ville de Bagneux a par exemple mis en place des jurys citoyens tirés au sort lors de concours de maîtres d'œuvre. Elle a aussi expérimenté des formes de co-promotion, en associant directement des citoyens et maîtres d'ouvrage sur des grands projets en cours.

## Au-delà du projet

La livraison du projet par le maître d'ouvrage n'est qu'un commencement. Face au phénomène de copropriétés trop vite dégradées, et pour mieux anticiper la gestion collective des immeubles, une plus grande continuité doit être assurée par les maîtres d'ouvrage au moment de livrer le logement: formations aux syndics, informations des habitants, définition concertée des usages des espaces communs seraient une réponse minimale face à ces enjeux.



## Des missions incomplètes, la cohérence du projet en jeu

Confier la mission complète aux équipes de maîtrise d'œuvre permet un suivi continu et homogène des projets, de sa conception à sa réalisation. Pourtant, ces missions sont de moins en moins accordées, voire non-assumées par certaines agences. Pertes de compétences, fragmentation du projet, réalisation non-conforme aux plans et perspectives: autant de menaces sur la qualité finale des logements.

## Une qualité de chantier à assurer

Les acteurs rencontrés pointent les difficultés d'assurer des chantiers de qualité. En cause pour certains, la séparation de multiples corps d'État et la faible qualification des ouvrier-es.

Plusieurs villes incluent par ailleurs dans leurs chartes des clauses portant sur le déroulement des chantiers: plus d'informations aux riverains, une meilleure anticipation des conflits d'usages avec la voirie sont, entre autres, des moyens d'éviter plusieurs mois de nuisances pour les locaux.

## Du chantier au chaos

Dans une enquête passionnante sur les transformations urbaines de la commune de Villiers-sur-Marne, le chercheur Dominique Lorrain expose des situations inacceptables liées aux chantiers: destruction de pavillons suite à des glissements de terrain sur des chantiers, monopolisation et dégradation de la voirie, nuisances à répétition... Des constats qui nous ont été confirmés par la municipalité de Villiers, qui tente d'y répondre en imposant depuis quelques mois une charte-promoteur (Lorrain, 2018).



# conclusion

Si les appartements sont mieux pourvus en espaces extérieurs, ils sont généralement plus petits. Ainsi pourrait-on résumer les vingt dernières années de production de logement en Île-de-France. Une part significative se trouve dans des situations défavorables : mal-orientés, donnant seulement sur rue, en rez-de-chaussée ou encore dans des angles rentrants sur cour. Nous montrons également que ces logements ont perdu en confort, que les surfaces des cuisines, des séjours, de la deuxième chambre ont souvent diminué et que ces pièces sont plus difficiles à meubler. La préférence des promoteurs et bailleurs pour des immeubles épais, dotés de nombreux logements par étage, desservis par peu de cages d'escaliers, explique cette dégradation. Les surfaces à vendre sont ainsi plus nombreuses et les plans plus « rentables ».

Ces tendances vont croissantes avec le temps et du centre de l'Île-de-France vers la périphérie. Le corpus d'immeubles étudiés montre qu'entre 2000 et 2020, différents indicateurs de qualité des logements n'ont cessé de se dégrader, de manière inversement proportionnelle aux prix de vente qui, eux, poursuivaient leur hausse.

## Comment expliquer ces évolutions ?

La baisse relative de la qualité des logements s'explique par un faisceau de critères facilement identifiables, énumérés dans le chapitre 2. À commencer par le plus fréquemment évoqué : l'augmentation du coût des terrains, qui pèse entre 20 et 50% du prix de vente des logements, selon qu'ils sont construits dans des villes et quartiers plus ou moins convoités par leurs acquéreurs. Les responsables de l'industrie immobilière se plaignent aussi souvent de l'empilement de normes, des recours qui retardent les chantiers, de la flambée des prix des matériaux... autant de critères financiers et économiques, de dépenses obligatoires, qui font augmenter le prix du mètre carré et « mécaniquement » diminuer la taille ou la qualité de conception des appartements, compte tenu du budget non-extensible des ménages.

Les politiques publiques ne sont pas étrangères à cette évolution, notamment les dispositifs fiscaux, Pinel actuellement et ceux qui l'ont précédé, qui

encouragent la production de petits appartements locatifs très standardisés (T1, T2). Le montant maximum d'investissement donnant droit à une réduction d'impôts étant de 300 000 euros, il n'est pas financièrement intéressant pour les acquéreurs d'aller au delà. Or les logements vendus à ce prix là en Île-de-France sont rarement plus grands que 60m<sup>2</sup>. De même, l'aide à la solvabilisation des ménages modestes, notamment par le prêt à taux zéro (PTZ), a encouragé la création de T3 dits « compacts » de la même surface.

La (nécessaire) réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite a également eu pour effet de déséquilibrer les plans des logements neufs: la salle de bains et une chambre ont vu leurs tailles augmenter aux dépens de la seconde chambre et du séjour (p.59). L'accessibilité des cuisines aux fauteuils roulants a également poussé à la généralisation de leur ouverture, les réduisant progressivement à un simple mur d'équipements (p.57) installé dans le séjour.

Ces désagréments pourraient être justifiés par une mutation de la vie métropolitaine de plus en plus vécue en dehors de la maison. Mais la part de ces dispositions défavorables est plus grande dans les zones périphériques éloignées des services et des « extensions » urbaines qui permettent d'être de moins en moins chez soi. À typologie égale, c'est en effet en Grande Couronne que se trouvent les logements les plus petits et disposant de moins de rangements (voir chapitre dédié). Ce paradoxe apparent s'explique par l'économie des opérations de promotion : les grands logements se vendant moins vite et moins cher que les petits, la réduction des surfaces est une manière simple de « coller » au budget de plus en plus serré des ménages. Le confinement et ses nouveaux usages pourraient modifier ces équations. Même si la question semble saugrenue en France, des promoteurs américains avaient, avant la pandémie, imaginé des appartements sans cuisine. Chacun sait désormais qu'il aura peut-être à prendre tous ses repas chez lui et plus crucial encore s'agissant de la surface, à y travailler.

Les chartes qualité des logements, imposées aux promoteurs par les aménageurs ou les collectivités, proposent un bilan nuancé. Certaines parviennent à imposer des surfaces d'appartements légèrement supérieures. En revanche, la qualité de la distribution et les résultats en termes d'orientation sont plus mitigés. L'historique de ces documents et pratiques est peut-être trop court pour en déceler déjà des tendances générales.



Notre étude apporte enfin des éléments de discussion intéressants par les indicateurs qu'elle définit. Il a par exemple été possible d'établir des corrélations claires entre épaisseur du bâti et mono-orientation des logements. Ou encore, entre la hauteur des immeubles et le nombre d'appartements par cage d'escalier. Ces ratios peuvent être encadrés par des réglementations urbaines. À l'heure de l'élaboration d'autres référentiels pour les logements neufs, nous proposons l'introduction d'une « surface d'usage » (p. 51) qui met en évidence, à surface habitable égale, la perte d'habitabilité de certains appartements dont la disposition oblige à des parcours contraignants. Ailleurs, la corrélation entre largeur des pièces et possibilité de varier l'ameublement fournit des indicateurs faciles à mettre en œuvre.

### **La qualité, un indicateur à faire figurer au bilan**

Faut-il abandonner la variable qualité au profit de données facilement mesurables, classées et bien hiérarchisées dans le bilan d'une opération immobilière ? Et se condamner à accepter, contre la logique économique qui régit pourtant les comportements des acteurs, qu'un « produit » de moins en moins adapté à son usage se vende de plus en plus cher ? Ou bien faut-il réfléchir à des moyens incitatifs -ou coercitifs- de garantir l'attention portée aux différents thèmes développés dans cette étude ? Comment mieux concevoir les logements ? En commençant par objectiver ce « mieux », en considérant que la qualité de l'espace dans lequel on vit n'est pas seulement un ressenti subjectif. Nos résultats montrent qu'il est au contraire possible de qualifier cet état et de l'évaluer au travers d'éléments très tangibles comme le nombre de mètres carrés, le nombre de pièces et de fenêtres, la taille des rangements, des circulations, des espaces extérieurs... Les compter, vérifier leur présence, les évaluer rend possible de les intégrer, eux-aussi, dans les tableaux qui régissent la faisabilité des opérations immobilières et leur viabilité économique. Dès lors qu'il devient possible d'établir un référentiel précis, reconnu et accepté, le travail des architectes et des promoteurs pourrait être jaugé, sinon jugé, à l'aide d'autres outils que la seule localisation. Le prix au mètre carré pourrait ainsi être pondéré par l'usage possible de cette surface. Est-elle meubleable ? Bien éclairée ? Dessert-elle les autres pièces et doit-elle être traversée ? Peut-elle évoluer ?

Plusieurs pistes se dégagent pour tenter de modifier les conditions de production souvent considérés comme intangibles alors qu'il ne s'agit parfois

que d'habitudes bien ancrées ou de rapports de force entre lobbies. Parce que le sujet était dans l'air du temps et parce que la pandémie l'a révélé, des signes laissent à penser qu'un temps négligées, les conditions d'habitation des Français redeviennent un sujet d'intérêt, y compris des politiques publiques. Plusieurs rapports ont ainsi été commandés par le Ministère du Logement sur cette question.

### **Propositions/pistes d'action**

#### 1 - Conditionner les aides publiques à des critères de qualité

La Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a évoqué publiquement l'idée de faire varier les taux de défiscalisation du dispositif « Pinel » avec la qualité d'usage des logements. Si le geste est louable, son efficacité dépendra des critères retenus (taille minimale des typologies ou des pièces, multi-orientation...) et du différentiel de taux de réduction d'impôt accordé aux bons ou aux mauvais élèves. Rien n'est encore précisé, ni la date à laquelle cet aménagement pourrait entrer en vigueur, pas avant 2023 en tout cas. Compte tenu du fait que 50 à 70% de la production de logements collectifs neufs (hors ventes aux bailleurs sociaux) sont destinés à des clients investisseurs, cette mesure pourrait peser. Cette conditionnalité pourrait aussi concerner d'autres aides publiques ou quasi-publiques : ce lien entre droits et devoirs pourrait être élargi au prêt à taux zéro ou même régir l'obtention de prêts auprès de la Caisse des dépôts.

#### 2-Faire varier les seuils des dispositifs de défiscalisation

Puisqu'il n'est pas intéressant d'investir plus de 300000 euros dans un logement locatif car cette somme correspond au plafond de la défiscalisation. Pourquoi ne pas faire varier ce seuil qui pousse, en Île-de-France, à construire de petites surfaces, généralement moins de 60 m<sup>2</sup>. Il faudrait en contrepartie diminuer le taux de réduction d'impôt sur la somme globale afin que l'opération ne corresponde pas à un manque à gagner supplémentaire pour l'État.

#### 3 - Imposer un « minimum qualité » à l'échelle nationale

En quelques années, les réglementations thermiques et les labels et certifications qui les accompagnent se sont imposés à toute l'industrie immobilière et à tous les types de construction. Indispensables pour obtenir un permis de construire, les engagements imposés en matière

d'amélioration de performances énergétiques ont d'abord été accusés de faire augmenter les coûts de construction de 15 à 20% avant d'être absorbés dans un processus global. Ces contraintes sont désormais acceptées, considérées comme indispensables pour l'environnement et non remises en cause. Elles se durcissent même avec le temps. La RE 2020 entrera en vigueur au 1er janvier 2022. Dans le tertiaire, et parce que d'importantes charges sont en jeu, des processus de contrôle tout au long de la vie du bâtiment permettent de vérifier que les promesses sont tenues.

Les conditions d'habitabilité des logements ne sont, elles, régies que par la « décence ». Cette notion définie par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 détermine dans quelles conditions de taille et d'équipement, un logement peut (ou pas) être mis en location. Jusqu'en 2010, l'obtention de certains prêts imposait que le logement comprenne au moins une pièce principale destinée au séjour et au sommeil, une pièce de service pour l'hygiène corporelle et un coin cuisine. De même, la surface habitable d'un logement devait être égale ou supérieure à 14 m<sup>2</sup>, la moyenne des surfaces habitables des pièces principales de 9 m<sup>2</sup> au moins, aucune de ces pièces ne devant mesurer moins de 7 m<sup>2</sup> et la hauteur sous-plafond d'une pièce principale être au moins égale à 2,30 mètres. Même si un décret de 2001 a supprimé ces obligations dans la construction neuve, suivi par un texte de 2010 qui les efface dans le cas de l'acquisition ou la rénovation de logements anciens, imposer a priori la taille minimale des typologies (deux pièces, trois pièces...) ou des pièces a déjà été fait. Il n'est donc pas impossible d'adapter ce « minimum qualité » aux goûts du jour.

#### 4 - Faire respecter les plans locaux d'urbanisme

Si les chartes promoteurs ne sont pas opposables, les PLU sont en revanche des documents juridiquement opposables. Leurs prescriptions devraient donc s'imposer à tous. Il arrive qu'un élu modifie, selon son souhait ou celui qu'il suppose être celui de ses administrés, la taille d'un immeuble, le nombre d'étages, ou la typologie des logements présentés par un promoteur dans un dossier de demande de permis de construire en conformité avec le PLU. Il décide généralement d'en réduire la capacité. Il est rare que l'entreprise de promotion ou le bailleur intente une action juridique : même s'ils auraient toutes les chances de la gagner, ils perdraient sans doute aussi tout espoir de travailler à nouveau sur le territoire concerné. Contraindre les élus à respecter les documents d'urbanisme qu'ils ont eux-mêmes

pensés et approuvés aiderait aussi à l'équilibre économique des projets et donc à leur qualité.

#### 5 - Rendre opposables les chartes ou intégrer certaines de leurs prescriptions aux plans locaux d'urbanisme

La présence de chartes municipales qui encadrent la production de logements en zone d'aménagement ou dans le tissu diffus semble avoir des effets favorables sur la conception des logements. À condition qu'elles soient appliquées et que la collectivité qui les rédige soit de taille à résister à des entreprises nationales puissantes et très bien conseillées. Aujourd'hui, les pénalités encourues en cas de non-respect sont loin d'être parfaitement établies ou juridiquement sécurisées. Plus que des règles strictes, ces chartes sont souvent une simple base de négociation entre le promoteur et la collectivité et/ou l'aménageur.

Il serait peut-être opportun de réglementer cet outil. Par exemple, en faisant de ces conventions un prolongement opposable des programmes locaux de l'habitat (PLH) doté d'un zonage et intégré à l'instruction des permis de construire. De cette manière, on assurerait d'une part une souplesse selon les contextes urbains et la conformité au moment de la livraison pourrait être légalement vérifiée. C'est à ce niveau que des exigences d'orientation ou de distribution intérieure peuvent être formulées et contrôlées.

#### 6 - Améliorer le logement par les plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le besoin de rentabiliser des terrains payés de plus en plus cher a progressivement incité les concepteurs à ajuster leurs immeubles au plus près des gabarits urbains, en demandant aux architectes de dessiner la « capacité optimale » qui définit le nombre maximum de mètres carrés constructibles et donc de logements pour une parcelle. Ces stratégies favorisent l'édification d'immeubles épais distribués par un seul couloir dans lesquels les logements sont nécessairement mono-orientés. Les règles des plans locaux d'urbanisme (PLU) permettent des améliorations sensibles 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 claire de la notion d'étage habitable pour améliorer le confort des rez-de-chaussée sur rue (article 10 des PLU) .

-l'ordonnancement des façades des bâtiments qui peut s'enrichir avantageusement de prescriptions

sur les profondeurs minimales des balcons et des terrasses (article 11 des PLU).

### 7 - Pondérer les prix des mètres carrés « de bonne qualité »

Est-il normal de payer le même prix pour un mètre carré bien éclairé avec vue et la même surface de couloir ou de salle de bain aveugle? Lorsqu'un séjour distribue d'autres pièces, les « traversées » que cet agencement impose valent-elles le même prix que les mètres carrés meublables?

Les grilles de calcul qui permettent d'évaluer le poids des espaces extérieurs dans un prix de vente ou dans un loyer, pourraient être adaptées à certaines surfaces intérieures et varier avec le volume ou l'exposition à la lumière du jour. La notion de « surface d'usage » que nous avons utilisée pour évaluer l'impact des circulations pourrait devenir une mesure contractuelle. L'information des acquéreurs pourrait également être améliorée. Il est difficile pour un acquéreur non-professionnel de se projeter dans un espace en deux dimensions et d'imaginer son aménagement ou sa luminosité. Les plans de vente contractuels (et non les vues publicitaires ou même les visuels 3D désormais 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. Ces dispositifs existent déjà pour des programmes de logements haut de gamme dont le prix très élevé permet une commercialisation plus « soignée ».

A minima, il est nécessaire d'appliquer la loi Carrez de 1996 à la vente sur plan qui définit la surface habitable « surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines embrasures de portes et fenêtres » et qui exclut notamment « les parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m ». C'est ce que vient de faire la Cour de cassation dans un arrêt du 18 mars 2021, saisie sur ce sujet par des acquéreurs déboutés en Cour d'appel.

Le même raisonnement pourrait être appliqué par des aménageurs à leurs charges foncières, pondérées en fonction de la qualité des projets.

Les pistes que nous proposons ont pour particularité de s'appliquer aussi bien aux tissus diffus qu'aux périmètres d'aménagement ou de rénovation urbaine. Elles sont pour la plupart issues d'exemples constatés, donc possibles. Elles permettraient de généraliser nombre de bonnes pratiques déjà rencontrées dans certaines ZAC et de les doter d'un fondement juridique plus pérenne. À

l'heure où les processus d'aménagement risquent une privatisation croissante, cet équilibrage est peut-être indispensable à la conservation d'une qualité de production dans ces périmètres.

Il pourrait être argumenté que ces exigences et les pertes de constructibilité associées renchériront le logement neuf. Et que les logements ainsi améliorés de mètres carrés mieux conçus, voire augmentés de mètres carrés supplémentaires, deviendraient inaccessibles à leurs futurs acquéreurs. Nous défendons à l'inverse 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 des logements sont corrélés à la solvabilité des ménages tandis que ceux des terrains sont déterminés par la constructibilité des parcelles. Confrontés à une règle homonyme et durable, les propriétaires fonciers et les promoteurs adapteront leurs attentes et leurs calculs financiers.

### **Un portrait à compléter**

Ce portrait de la qualité des logements en Île-de-France est, bien évidemment, perfectible :

**1 - La représentativité du corpus pourrait d'abord être renforcée par l'étude de davantage de plans ;** en analysant ceux d'un plus grand nombre de logements sociaux, on pourrait par exemple déterminer finement l'impact de la vente d'immeubles en bloc de promoteurs à des bailleurs sociaux (VEFA-HLM) sur la qualité du logement social. Et comparer ces résultats avec les logements produits directement par les bailleurs.

**2 - Ensuite, de nombreuses informations n'apparaissent pas dans les plans de vente, base de notre collecte :** ainsi, à l'échelle de l'immeuble, manquent des données plus rigoureuses permettant de constater l'évolution des coefficients d'occupation des sols et des rendements de plans. À l'intérieur des logements, l'absence d'informations sur les hauteurs a empêché des mesures utiles comme celles de l'évolution des hauteurs sous plafond ou l'étendue réelle des surfaces vitrées.

**3 - Enfin, le travail sur les indicateurs de qualité n'en est qu'à ses débuts.** Il faudrait en apprendre plus en interrogeant les habitants et leurs modes de vie contemporains pour pouvoir évaluer ce que nous avons nommé l'habitabilité des logements. Pouvoir dîner à plusieurs, télétravailler seul ou à deux, cohabiter à plusieurs sont autant de potentialités qui attendent des mesures pertinentes et des agencements plus variés. Il serait surtout intéressant de connaître l'ordre de préférences des habitants pour ces différents éléments de qualité et pour cela, les leur demander.

# méthodologie

Réalisée entre janvier et juillet 2021, cette étude se fonde sur des sources à la fois quantitatives (bases de données publiques, données inédites issues du corpus) et qualitatives (rapports, ouvrages, analyses de plans, entretiens avec de nombreux-ses professionnel-les, visites de sites).

## 1

### cadre spatio-temporel un corpus d'étude diversifié en Île-de-France

Un regard porté sur le logement collectif francilien réalisé en vente en l'état futur d'acquévèment (VEFA) depuis 20 ans par les promoteurs immobiliers, à travers une diversité de communes franciliennes

Le cadre temporel de l'étude s'étend de 2000 à 2020, une partie du corpus étant issue de projets actuellement en commercialisation ou en chantier. Sur le plan législatif, le nouveau millénaire correspond à l'édiction de

l'importante loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) en 2000. Les deux décennies étudiées témoignent également du rôle important des promoteurs immobiliers privés dans la production de logements collectifs (en VEFA) y compris concernant le logement social. Du point de vue des prix de l'immobilier, le début des années 2000 correspond à la sortie du « tunnel de Friggit », avec une dissociation spectaculaire des prix des logements et du niveau de revenus des ménages,

particulièrement flagrante en Île-de-France.

17 communes franciliennes ont été sélectionnées pour la réalisation de l'étude. L'ensemble des départements franciliens y est représenté, dont un arrondissement parisien. Afin d'obtenir un échantillon diversifié, leur sélection s'est fondée sur une grille de 5 principaux indicateurs (ci-dessous).

La grande diversité du corpus de l'étude est illustrée à travers les géodata portraits des communes et la cartographie.

#### Spécificités et dynamiques du parc de logement

Part de logements collectifs dans le parc total, dynamiques de constructions de logements collectifs depuis les années 2000, prix de vente moyen des logements neufs

#### Contextes réglementaires et politiques

Modes de gouvernances, couleurs et alternances politiques notables depuis les années 2000, présence de chartes promoteurs ou de sites olympiques 2024

#### Niveaux de densité de logements et de population

Densité de peuplement (habitants au km<sup>2</sup>)  
Densité de logements (nombre par hectare)

#### Profils socio-économiques locaux

Revenu annuel médian, taux de pauvreté moyen à 60% du revenu médian, répartition de la population en PCS, part des locataires HLM parmi les occupants de résidences principales

#### Projets d'aménagement en cours, ou à venir

Présence de quartiers cibles du programme National de Renouvellement Urbain, proximité avec les gares du Grand Paris Express ou des sites olympiques 2024

## 2

### élaboration du **référentiel de qualité d'usages des logements collectifs**

Le référentiel sur la qualité d'usage des logements collectifs est un outil d'analyse mis en œuvre dans le cadre de l'étude, pensé aux échelles de l'immeuble, du logement et des pièces. Son élaboration est le fruit d'une synthèse réalisée à partir de sources variées :

#### Règlementations

- Surfaces et volumétries
- Logement décent (loi SRU)
- Réglementation Thermique (RT)
- Normes d'accessibilité (PMR)
- Isolation acoustique

#### Chartes et référentiels

- Chartes promoteurs franciliennes
- Label NF Habitat
- Label NF Haute Qualité Environnementale (HQE)
- Référentiel Qualitel
- Label EcoQuartier

#### Rapports et études

Rapport Lemas, 2020  
Baromètre Qualitel, 2020  
CAUE Île-de-France, CRH.  
*Logements Vécus. Comment les habitants s'approprient-ils leur logement?*  
Habiter Demain, 2018.  
INSEE, *Les conditions de logement en France*, 2017

## 3

### constitution d'**une base de données inédite**

Face à l'absence de données publiques concernant les caractéristiques spatiales des logements collectifs produits en VEFA entre 2000 et aujourd'hui en Île-de-France, IDHEAL a constitué sa propre planothèque, en ayant recours à des sources multiples. Ainsi, plus de 130 groupes de promotion immobilière, plus d'une centaine d'agences de maîtrise d'œuvre ainsi qu'une trentaine de collectivités et sociétés d'aménagement franciliennes ont été démarchées dans le cadre de l'étude. Ces différents interlocuteurs nous ont permis d'identifier certaines opérations correspondant à

l'objet d'étude. Une grande partie d'entre eux a accepté, sous clause de confidentialité, de nous transmettre les plans de projets identifiés dans les communes étudiées. La planothèque regroupe ainsi des dossiers de permis de construire, des plans de vente de promoteurs, des fichiers numériques (dwg) qui sont fournis par les collectivités, architectes, aménageurs et promoteurs. Nous avons toutefois essuyé plusieurs refus de collaboration de certains groupes de promotion et collectivités. Devant ces constats, une plus grande transparence dans l'accès aux plans

des logements récemment construits nous est apparue souhaitable et nécessaire.

Les plans de plus de 100 opérations ont ainsi été recueillis, dont 50 ont finalement été analysés. En appliquant le référentiel de qualité d'usage à ces sources, ce sont donc près de 600 plans différents qui composent cette base de données inédite. Ces derniers sont issus d'opérations franciliennes s'étalant entre 2002 et aujourd'hui.

## 4

### mises en perspectives **série d'entretiens auprès de professionnels**

Nous avons également souhaité donner la parole aux collectivités locales, groupes de promotion, sociétés

d'aménagement et maîtres d'œuvre concernés par la production de logements en Île-de-France. 25 entretiens ont été réalisés entre février et

mai 2021. Les restrictions liées à la pandémie du Covid-19 ont rendu impossible le contact des habitant-es des projets concernés.

## 5

### pour une meilleure qualité d'usage future **un référentiel et des outils à enrichir et généraliser**

La démarche proposée dans le cadre de cette étude se veut être une première étape. IDHEAL appelle ainsi les différents acteurs de la fabrique

du logement à se saisir du référentiel, à venir l'enrichir et le faire évoluer au delà des frontières de l'étude. Avec, à terme, l'ambition et la

volonté de garantir une qualité d'usage acceptable pour tous les logements




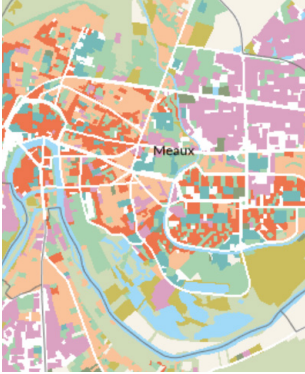
# géodata portrait des communes du corpus





- zones d'habitat collectif en 2017
- zones d'habitat individuel en 2017

Cartes extraites du Mode d'Occupation des Sols (MOS) réalisées par l'Institut Paris Région, version de 2017

Part de logements collectifs dans le parc total (2016)	Revenu annuel médian, en euros (2018)	Prix de vente médian, appartements neufs (sur les 8 derniers trimestres, 2019-2021)
Nombre de logements collectifs produits (2006-2015)	Part de locataires HLM dans les résidences principales (2017)	Présence d'une charte promoteur
<b>Parc de logements</b>	<b>Profil socio-économique</b>	<b>Foncier et réglementation</b>

Paris, 13ème (75) 182 099 hab.	Meaux (77) 54 991 hab.
	
<b>96,5%</b> <b>25 468</b> <b>12 230€/m<sup>2</sup></b> Charte anti spéculative de Paris, 2015	<b>78%</b> <b>18 930</b> <b>3 520€/m<sup>2</sup></b> Convention qualité, 2021
<b>3 166</b> <b>36,5%</b>	<b>3 781</b> <b>37,6%</b>

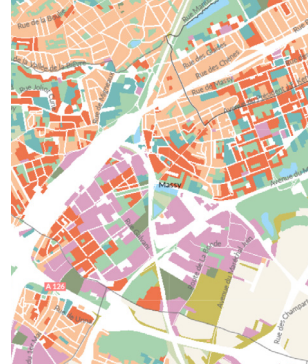
Montevrain (77) 11 563 hab.	Carrières-sous-Poissy (78) 16 212 hab.	Viroflay (78) 16 129 hab.	Mantes-la-Jolie (78) 44 299 hab.
			
<b>68%</b> <b>26 060</b> <b>4 360€/m<sup>2</sup></b>	<b>68%</b> <b>20 840</b> <b>4 170€/m<sup>2</sup></b>	<b>63%</b> <b>34 800</b> <b>6 630€/m<sup>2</sup></b> Charte architecturale, 2019	<b>81%</b> <b>16 410</b> <b>3 680€/m<sup>2</sup></b> Préconisations par quartiers, 2014
<b>2 127</b> <b>9,9%</b>	<b>1 582</b> <b>33,7%</b>	<b>576</b> <b>8,1%</b>	<b>1 910</b> <b>47,3%</b>

**Évry-Courcouronnes (91)**  
**67 967 hab.**



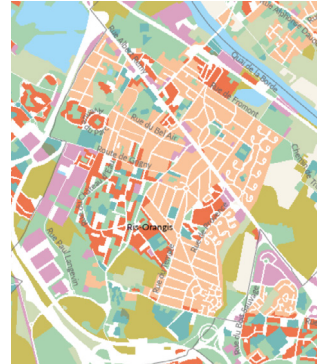
82%	18 850	2 800€/m <sup>2</sup>
2 536	32%	-

**Massy (91)**  
**50 833 hab.**



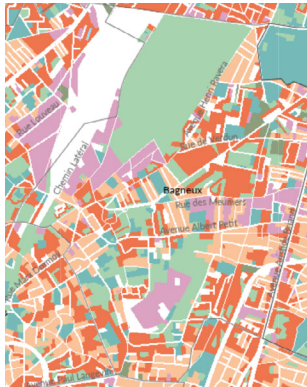
88%	23 230	3 520€/m <sup>2</sup>
4 049	28,1%	-

**Ris Orangis (91)**  
**29 225 hab.**



72%	19 360	3 630€/m <sup>2</sup>
572	36,5%	-

**Bagneux (92)**  
**40 918 hab.**



89%	19 780	5 110€/m <sup>2</sup>
1 394	57,5%	-

Charte de la promotion et de la construction, 2013

**Boulogne-Billancourt (92)**  
**120 071 hab.**



96%	33 590	10 810€/m <sup>2</sup>
5 844	11,2%	-

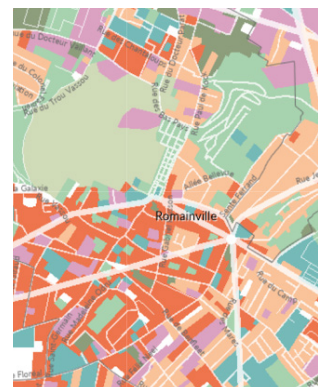
**Nanterre (92)**  
**95 105 hab.**



85%	19 502	5 466€/m <sup>2</sup>
5 309	46,4%	-

Charte des nouvelles constructions, 2016

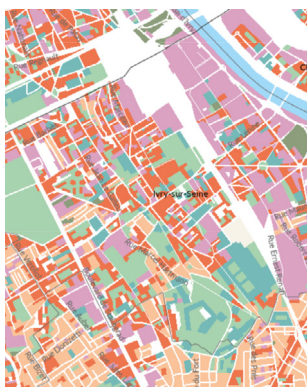
**Romainville (93)**  
**27 567 hab.**



76%	18.880	4 660€/m <sup>2</sup>
2 536	42,3%	-

Charte des promoteurs, 2012

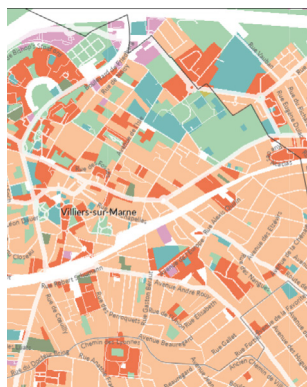
**Ivry-sur-Seine (93)**  
**62 052 hab.**



88%	18 480	4 840€/m <sup>2</sup>
3 899	35,8%	-

Charte de l'Habitat, 2008

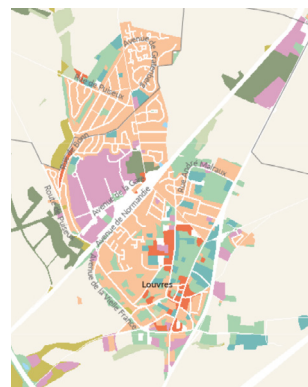
**Villiers-sur-Marne (94)**  
**28 456 hab.**



65%	22 350	5 000€/m <sup>2</sup>
1 007	21,7%	-

Charte des promoteurs, 2021

**Louvres (95)**  
**10 478 hab.**



41%	21 640	3 720€/m <sup>2</sup>
235	17,4%	-

Charte ZAC Ecoquartier



# bibliographie

## Ouvrages et extraits d'ouvrages

ANMA, Hugo Christy, *L'urbanisme négocié : Bordeaux, les bassins à flot*, La Découverte, 2016

BALL, Michael, *Markets and Institutions in Real Estate and Construction*, Blackwell, 2006

BARTLEY, Tim (dir.), *The politics of land* (Research in Political Sociology), Emerald, 2019

BIAU, Véronique, *Les architectes au défi de la ville néolibérale*, Éditions Parenthèses, 2020

BIAU, Véronique, TAPIE, Guy, *La fabrication de la ville : métiers et organisations*, Éditions Parenthèses, 2001

BONVALET, Catherine, L'aménagement intérieur. In : *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine : une enquête par sondage de 1945*, Presses de l'Institut National d'Études Démographiques (INED), 2019

BOUCHAIN, Patrick (dir.), *Simone et Lucien Kroll : Une architecture habitée*, Actes Sud, 2013

BOUCHAIN, Patrick (dir.), *Construire autrement : comment faire ?*, Actes Sud, 2006

BUGEJA-BLOCH, Fanny, *Logement : la spirale des inégalités*, Presses Universitaires de France, 2013

CITYLINKED, SABBAH, Catherine, *Questions à Toits Multiples*, CITYLinked, 2020

DRIANT, Jean-Claude, *Les politiques du logement en France*, La Documentation Française, 2009

DRIANT, Jean-Claude, MADEC, Pierre, *Les crises du logement*, Presses Universitaires de France, 2018

ÉLEB, Monique, BENDIMÉRAD, Sabri, *Vu de l'intérieur : habiter un immeuble en Île-de-France*, Archibooks, 2011

EPSTEIN, Renaud, *Gouverner à distance : Quand*

*l'État se retire des territoires*, Éditions Esprit, 2006

GONTIER, Pascal, *Home : l'habitat ouvert et sur mesure*, Muséo, 2018

GUELTON, Sonia (dir.), *Le foncier en Île-de-France : Retour sur dix idées reçues*, Association des études foncières, 2013

HABRAKEN, John, *Supports : An Alternative to Mass Housing*, Urban International Press, 1999

HARVEY, David, *Spaces of Global Capitalism : Towards a Theory of Uneven Geographical Development*, Verso Books, 2005

HARVEY, David, *Spaces of capital : towards a critical geography*, Routledge, 2001

HSING, You-Tien, *The Great Urban Transformation*, Oxford University Press, 2010

JAPPE, Anselm, *Béton : Arme de construction massive du capitalisme*, L'Échappée, 2020

LEFEBVRE, Henri, *Le droit à la ville*, Anthropos, 1968

LEFEBVRE, Henri, *La production de l'espace*, Anthropos, 1974

LOCHMANN, Arthur, *La vie solide : La charpente comme éthique du faire*, Payot, 2019

LOGAN, John, MOLOTCH, Harvey, *Urban fortunes : the political economy of place*, University of California Press, 1987

LORRAIN, Dominique, *L'urbanisme 1.0 : Enquête sur une commune du Grand Paris*, Raisons d'agir, 2018

LORRAIN, Dominique, *Capitalismes urbains : des modèles européens en compétition*, Presses de Sciences Po, 2002

MADDEN, David, MARCUSE, Peter, *In Defense of Housing : The politics of crisis*, Verso Books, 2016

OSTROM, Elinor, *Governing the commons : The Evolution of Institutions for Collective Action*,



Cambridge University Press, 1991

NORTH, Douglass, *Institutions, institutional changes and economic performance*, Cambridge University Press, 1990

PINSON, Gilles, *La ville néolibérale*, Presses Universitaires de France, 2020

PINSON, Gilles, *Gouverner la ville par projet*, Presses de Sciences Po, 2009

PINSON, Gilles, « Le projet urbain comme instrument d'action publique » in Pierre Lascoumes, Patrick Le Galès, *Gouverner par les instruments*, Presses de Sciences Po, 2004

POLANYI, Karl, *The Great Transformation*, Farrar & Rinehart, 1944

POLLARD, Julie, *L'État, le promoteur et le maire : la fabrication des politiques du logement*, Presses de Sciences Po, 2018

POLLARD, Julie, L'action publique par les niches fiscales : L'exemple du secteur du logement, In *Gouverner (par) les finances publiques*, Presses de Sciences Po, 2011

RUDOLFSKY, Bernard, *Architecture without architects*, MoMA Press, 1964

SCHMID, Susanne, EBERLE Dietmar, HUNGENTOBLER, Magrit, *A History of Collective Living*, 2019

SENNETT, Richard, *The Fall of Public Man*, Knopf, 1977

SENNETT, Richard, *The Craftsman*, Allen Lane, 2008

STEIN, Samuel, *Capital City : Gentrification and the Real Estate State*, Verso Books, 2019

STRANGE, Susan, *The retreat of the State*, Cambridge University Press, 1996

SUPIOT, Alain, *La gouvernance par les nombres*, Fayard, 2015

TOPALOV, Christian, *Le logement en France : Histoire d'une marchandise impossible*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques (FNSP), 1987

TOPALOV, Christian, *Les promoteurs immobiliers : Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Mouton, 1974

## Rapports, notes, études, conférences

ANIL, Guilhem Dupuy : « Le maire, le promoteur et l'accession sociale : Les négociations entre promoteurs et élus locaux sur les programmes de logements », février 2010, [https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2010/analyse\\_eluslocaux\\_promoteurs.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2010/analyse_eluslocaux_promoteurs.pdf)

ANIL, Jean Bosvieux : « L'impact de l'investissement en logements neufs sur les marchés locatifs », juillet 2008, [https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2008/impact\\_investissement\\_neufs.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2008/impact_investissement_neufs.pdf)

APUR, Enquête auprès des promoteurs ayant commercialisé des logements à Paris entre 2006 et 2009 : caractéristiques des logements et profil des acquéreurs, août 2010, <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/enquete-aupres-promoteurs-ayant-commercialise-logements-paris-entre-2006-2009>

APUR, Habiter plus, habiter mieux : quelques chiffres récents sur le parc de logements parisiens, avril 2018, <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/habiter-plus-habiter-mieux-quelques-chiffres-recents-parc-logements-parisien>

APUR, Les quartiers de gare du Grand Paris Express : Et si la mutation se jouait en dehors des opérations d'aménagement ?, mai 2020, <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/quartiers-gare-grand-paris-express-mutation-se-jouait-hors-operations-amenagement>

APUR, IAU (Institut Paris Région), Quelle production de logements en Île-de-France dans le contexte économique actuel ?, octobre 2011, <http://apur.org/sites/default/files/documents/APBROAPU453.pdf>

APUR, 1,8 million d'habitants du Grand Paris à l'étroit dans leur logement, avril 2020, <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/1-8-million-habitants-grand-paris-etroit-logement>

APUR, DRIEA, IAU (Institut Paris Région), INSEE, Les conditions de logement en Île-de-France, Édition 2017 d'après l'Enquête Nationale Logement 2013 de l'INSEE, <https://www.apur.org/>

fr/nos-travaux/conditions-logement-ile-france

ARC EN RÊVE ARCHITECTURE, Paul Citron : « L'habitat, produit de consommation ou acteur d'une citoyenneté réinventée ? », In Conférence Le Logement en Pratique, 19/05/2021, <https://www.youtube.com/watch?v=Oexi4BPOzdQ>

CENTRE D'ANALYSE STRATÉGIQUE, Marion Unal : « Panorama des acteurs et circuits du logement en France », 2005, <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/064000241.pdf>

CENTRE DE RECHERCHE SUR L'HABITAT (CRH-LAVUE), CAUE D'ÎLE-DE-FRANCE, INSTITUT DE LA CAISSE DES DÉPÔTS POUR LA RECHERCHE, Logements vécus : comment les habitants s'approprient-ils leur logement ?, Habiter demain, 2018, <https://fr.calameo.com/read/0040552786379dfdd1b73>

FONDATION ABBÉ PIERRE, « Le surpeuplement, un problème de taille dans le logement », In 23ème rapport annuel sur l'état du mal logement en France, 2018, [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/23e\\_rapport\\_sur\\_letat\\_du\\_mal-logement\\_en\\_france\\_2018\\_-\\_le\\_rapport\\_complet.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/23e_rapport_sur_letat_du_mal-logement_en_france_2018_-_le_rapport_complet.pdf)

FONDATION ABBÉ PIERRE, 26ème rapport annuel sur l'état du mal logement en France, 2021. <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/26e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2021>

FORS – RECHERCHE SOCIALE, Le surpeuplement : une forme de mal-logement toujours prégnante et socialement discriminante, 2018

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS, Les chiffres du logement neuf au 4ème trimestre 2020, 04/03/2021, [https://fpifranceprodcellar.cellar-c2.services.clever-cloud.com/public/media/file/2020\\_T4\\_DP\\_rapport.pdf](https://fpifranceprodcellar.cellar-c2.services.clever-cloud.com/public/media/file/2020_T4_DP_rapport.pdf)

GENRE ET VILLE, Sabri Bendimérad : « Garantir l'égalité dans les logements et les espaces publics : Le guide logement », Ville de Villiers-le-Bel, 2019, <http://www.genre-et-ville.org/wp-content/uploads/2019/06/Egalite-logements-septembre2018-1.pdf>

IAU (Institut Paris Région), IBICITY, L'aménagement a-t-il changé de mains ?, 18/10/2018, ressources de la conférence, <https://www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/lamenagement-a-t-il-change-de-mains/>

IAU (Institut Paris Région), Emmanuel Trouillard : « Quand maires et promoteurs négocient la production de logements », Petit-déjeuner décideurs-chercheurs, document de synthèse, 12/06/2018, [https://www.iau-idf.fr/fileadmin/DataStorage/Recherche/PetitDej/2018SYNTHESE\\_PDJ\\_12\\_juin\\_2017\\_web\\_4dec.pdf](https://www.iau-idf.fr/fileadmin/DataStorage/Recherche/PetitDej/2018SYNTHESE_PDJ_12_juin_2017_web_4dec.pdf)

IAU (Institut Paris Région), Emmanuel Trouillard : « Quand maires et promoteurs négocient la production de logements », Petit-déjeuner décideurs-chercheurs, présentation Powerpoint, 12/06/2018, [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/Recherche/PetitDej/2018/Petit\\_dej\\_promoteurs\\_maires\\_V3.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/Recherche/PetitDej/2018/Petit_dej_promoteurs_maires_V3.pdf)

IAU (Institut Paris Région), Le logement, cœur de métier de la future métropole du Grand Paris, note rapide, n°663, 2014, [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1106/NR\\_663\\_web.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1106/NR_663_web.pdf)

IAURIF (Institut Paris Région), Ludovic Halbert : « Grands projets urbains : lieux de convergence des stratégies publiques et privées ». In Les Cahiers de l'IAURIF, n°146, 2007

IBICITY, SCET, RÉSEAU NATIONAL DES AMÉNAGEURS, Isabelle Baraud-Serfaty, Charlotte Jacquot : « Les recompositions de la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier », 2016, [http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/1\\_rna\\_-\\_fiche\\_chainevalueuramenagement\\_vf.pdf](http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/1_rna_-_fiche_chainevalueuramenagement_vf.pdf)

IDHEAL, Aux confins du logement, 2020, <https://idheal.fr/media/pages/etudes-actions/aux-confins-du-logement-2/668ega1cf4-1603203609/aux-confins-du-logement-20200610-2.pdf>

IGF, CGEDD, Évaluation des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif : Évaluation du dispositif Pinel, novembre 2019, [https://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/IGF%20internet/2.RapportsPublics/2019/2019-M-036-05-Pinel\\_public-V2.pdf](https://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/IGF%20internet/2.RapportsPublics/2019/2019-M-036-05-Pinel_public-V2.pdf)

INSEE, Les conditions de logement en 2013, Enquête Logement - INSEE Résultats, février 2016, <https://www.insee.fr/fr/>

statistiques/1912749

INSEE, 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés, 30/06/2021, [https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123?pk\\_campaign=avis-parution](https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123?pk_campaign=avis-parution)

INSEE, France, portrait social : Satisfaction dans la vie et ses différents domaines, 03/12/2020, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4797628?sommaire=4928952>

MADEC, Pierre, Quelle(s) crise(s) du logement ?, Rencontres de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg, 13/12/2019, non disponible en ligne

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, Habiter la France de demain : Relancer la construction durable de logements dans les territoires, 2021, [https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2021/05/dossier\\_de\\_presse\\_-\\_relancer\\_la\\_construction\\_durable\\_de\\_logements\\_dans\\_les\\_territoires.pdf](https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2021/05/dossier_de_presse_-_relancer_la_construction_durable_de_logements_dans_les_territoires.pdf)

PAVILLON DE L'ARSENAL, Christian Devillers : « Le projet urbain », 1994, <https://www.dailymotion.com/video/x7wfazz>

PUCA, Monique Éleb, Philippe Simon : « Entre confort, désir et normes : le logement contemporain (1995-2010) », 2012, [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Entre\\_confort\\_desir\\_normes.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Entre_confort_desir_normes.pdf)

PUCA, L'urbanisme de projet en chantier : Des projets négociés entre stratégie publique et intérêts privés, 2011, <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-projets-negocies-strategie-publique.pdf>

PUCA, Le projet négocié : conditions et réception, 2008, [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/actes\\_projet\\_negocie.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/actes_projet_negocie.pdf)

QUALITEL, IPSOS, Baromètre Annuel Qualitel 2020, « Logement : à la conquête de l'espace », octobre 2020, [https://www.qualitel.org/uploads/BQ-2020\\_Etude-complète.pdf](https://www.qualitel.org/uploads/BQ-2020_Etude-complète.pdf)

QUALITEL, IPSOS, Baromètre Annuel Qualitel 2017, « Les Français notent leur logement ! », octobre 2017, [https://www.qualitel.org/uploads/2017\\_-\\_BAROMETRE\\_QUALITEL\\_-\\_Les\\_resultats\\_de\\_L\\_étude.pdf](https://www.qualitel.org/uploads/2017_-_BAROMETRE_QUALITEL_-_Les_resultats_de_L_étude.pdf)

RESOLUTION FOUNDATION, Lockdown Living

: Housing quality across the generations, juillet 2020, <https://www.resolutionfoundation.org/app/uploads/2020/07/Lockdown-living.pdf>  
RESOLUTION FOUNDATION, Home improvements : Action to address the housing challenges faced by young people, avril 2018, <https://www.resolutionfoundation.org/app/uploads/2018/04/Home-improvements.pdf>

### **Articles de presse, éditoriaux, interviews, émissions de radio et télévisuelles**

L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI, Olivier Namias : « Dessine-moi un logement », n°428, décembre 2018, <https://www.larchitecture-daujourd'hui.fr/aavp-et-aires-mateus-immeuble-emergence-paris-xviie/>

BARAUD-SERFATY, Isabelle, Qui pourra encore produire la ville demain ?, Études foncières, n°140, 2009

BATIWEB, Les Français en manque d'espace dans leur logement, n°10, 2020, <https://www.batiweb.com/actualites/immobilier/les-francais-en-manque-despace-dans-leur-logement-etude-qualitel-2020-10-06-36888#null>

ENVOYÉ SPÉCIAL, Les Robien de la colère, 17/04/2008, <https://www.dailymotion.com/video/x6pyp2>

ESPACITÉ, Anne-Katrin Le Dœuff : « Tous habitants, tous promoteurs ! Entretien avec Rabia Enckell », 28/10/2020, <https://shows.acast.com/faire-les-murs/episodes/episode-1-tous-habitants-tous-promoteurs>

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS, « Maires et promoteurs : pour un partenariat gagnant-gagnant au service des habitants », 19/11/2019, <https://fpifrance.fr/actualites/maires-et-promoteurs-pour-un-partenariat-gagnant-gagnant-au-service-des-habitants>

FRANCE CULTURE, Est-il encore possible de bien se loger en France ? Débat entre Emmanuelle Wargon, Christine Leconte et Jean-Claude Driant, Le Temps du débat d'été, 16/08/2021, <https://www.franceculture.fr/emissions/le-temps-du-debat/le-temps-du-debat-emission-du-lundi-16-aout-2021>

FRANCE INTER, Olivier Marin : « Construire

autrement », 26/06/2021, <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-figaro-du-samedi-26-juin-2021>  
FRANCE INTER, Olivier Marin : « Un futur référentiel sur la qualité du logement », L'urbanisme demain, 06/03/2021, <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-06-mars-2021>

FRANCE INTER, Olivier Marin : « Une charte de l'urbanisme rédigée par les habitants », 13/02/2021, <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-13-fevrier-2021>

FRANCE INTER, Olivier Marin : « La qualité du logement, un chantier d'avenir », 06/02/2021, <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-06-fevrier-2021>

FRANCE INTER, Olivier Marin : « Logement : les Français à la conquête de l'espace », 10/10/2020, <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-10-octobre-2020>

FRANCE INTER, Olivier Marin : « L'habitat collectif sur mesure : le Bespoke Open Building de Pascal Gontier », 26/09/2020, <https://www.franceinter.fr/emissions/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-26-septembre-2020>

LA GAZETTE DES COMMUNES, Delphine Gerbeau : « Le dialogue élus - architectes permettrait des projets plus ambitieux selon Christine Leconte, Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes », 18/06/2021, <https://www.lagazettedescommunes.com/751374/le-dialogue-elus-architectes-permettrait-des-projets-plus-ambitieux/>

LA GAZETTE DES COMMUNES, Delphine Gerbeau : « Un pacte pour relancer la construction de logements signé par Emmanuelle Wargon », 17/11/2020, <https://www.lagazettedescommunes.com/707325/un-pacte-pour-relancer-la-construction-de-logements/>

LA GAZETTE DES COMMUNES, Delphine Gerbeau : « La brique manquante », 23/10/2020, <https://www.lagazettedescommunes.com/702588/la-brique-manquante/>

LA GAZETTE DES COMMUNES, Delphine Gerbeau : « Le Plan Wargon en faveur des maires

bâtitisseurs », 12/10/2020, <https://www.lagazettedescommunes.com/700634/exclusif-le-plan-wargon-en-faveur-des-maires-batisseurs/>  
LA GAZETTE DES COMMUNES, Delphine Gerbeau : « La relation maire-promoteur est primordiale selon Julie Pollard », 05/09/2018, <https://www.lagazettedescommunes.com/579011/la-relation-maire-promoteur-est-primordiale-julie-pollard/>

LA GAZETTE DES COMMUNES, Delphine Gerbeau : « Le projet de loi ÉLAN : qui trop embrasse, mal étirent », 04/04/2018, <https://www.lagazettedescommunes.com/558305/le-projet-de-loi-elan-qui-trop-embrasse-mal-etirent/>

LA GAZETTE DES COMMUNES, Delphine Gerbeau : « Fabrique de la ville : la vogue des appels à projets », 20/01/2017, <https://www.lagazettedescommunes.com/482552/fabrique-de-la-ville-la-vogue-des-appels-a-projets/>  
GONTIER, Pascal, À propos de la méthode du Bespoke Open Building, 2019, <https://vimeo.com/336385583>

LE MONDE, François Leclercq, Jacques Lucan, Odile Seyler : « La taille et la qualité des logements doivent être un chantier auquel nous devons nous atteler », 24/04/2020, [https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/04/24/la-taille-et-la-qualite-des-logements-doivent-etre-un-chantier-auquel-nous-devrons-nous-atteler\\_6037651\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/04/24/la-taille-et-la-qualite-des-logements-doivent-etre-un-chantier-auquel-nous-devrons-nous-atteler_6037651_3232.html)

LE MONDE, Isabelle Rey-Lefebvre : « Logement neufs : un référentiel en chantier pour améliorer la qualité des constructions », 25/02/2021, [https://www.lemonde.fr/societe/article/2021/02/25/logements-neufs-un-referentiel-en-chantier-pour-ameliorer-la-qualite-des-constructions\\_6071173\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2021/02/25/logements-neufs-un-referentiel-en-chantier-pour-ameliorer-la-qualite-des-constructions_6071173_3224.html)

LE MONDE, Isabelle Rey-Lefebvre : « Les immeubles des années 1970, et leurs qualités, sont revenus en grâce pendant le confinement », 02/07/2021, [https://www.lemonde.fr/m-perso/article/2020/07/02/le-retour-en-grace-des-immeubles-des-annees-1970\\_6044883\\_4497916.html](https://www.lemonde.fr/m-perso/article/2020/07/02/le-retour-en-grace-des-immeubles-des-annees-1970_6044883_4497916.html)

LE MONDE, Isabelle Regnier : « Multiplication des normes, logique de la rentabilité... Le profond malaise de la profession d'architecte », 13/06/2018, [https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/06/13/le-profond-malaise-des-architectes\\_5314036\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/06/13/le-profond-malaise-des-architectes_5314036_3234.html)

LE MONDE, Isabelle Rey-Lefebvre : « La loi ÉLAN est marquée par une dérégulation du secteur immobilier, avec un retrait de l'État », 12/11/2018, [https://www.lemonde.fr/idees/article/2018/11/12/la-loi-elan-est-marquee-par-une-deregulation-du-secteur-avec-un-retrait-de-l-etat\\_5382163\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2018/11/12/la-loi-elan-est-marquee-par-une-deregulation-du-secteur-avec-un-retrait-de-l-etat_5382163_3232.html)

LE MONDE, Isabelle Rey-Lefebvre : « Maires et promoteurs : leurs bonnes et moins bonnes raisons de s'entendre », 22/06/2018, [https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/06/22/maires-et-promoteurs-leurs-bonnes-et-moins-bonnes-raisons-de-s-entendre\\_5319526\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/06/22/maires-et-promoteurs-leurs-bonnes-et-moins-bonnes-raisons-de-s-entendre_5319526_3234.html)

LE MONDE, Yankel Fijalkow : « La qualité des logements implique de s'intéresser autant à la santé publique qu'au bien-être psychique des habitants », 14/08/2021, [https://www.lemonde.fr/idees/article/2021/08/14/la-qualite-des-logements-implique-de-s-interesser-autant-a-la-sante-publique-qu-au-bien-etre-des-habitants\\_6091409\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2021/08/14/la-qualite-des-logements-implique-de-s-interesser-autant-a-la-sante-publique-qu-au-bien-etre-des-habitants_6091409_3232.html)

LE MONDE CITIES, Émeline Cazi : « Urbanisme : comment les villes reprennent la main sur l'aménagement de leurs territoires », 16/07/2021, [https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/07/16/urbanisme-comment-les-villes-reprennent-la-main-sur-l-amenagement-de-leurs-territoires\\_6088434\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/07/16/urbanisme-comment-les-villes-reprennent-la-main-sur-l-amenagement-de-leurs-territoires_6088434_3234.html)

LE MONITEUR, Christian François : « Accessibilité de l'habitat nouveau : l'ÉLAN brisé ? », 18/11/2019, <https://www.lemoniteur.fr/article/accessibilite-de-l-habitat-nouveau-l-elan-brise.2062714>

WHITEHEAD, Christine, « Is squalor a housing problem of the past? », LSE Festival Beveridge 2.0, Tackling the Five Giants of the Beveridge 1942 Report, London School of Economics, 2018, [https://www.youtube.com/watch?v=rUDHNiV6Fkk&ab\\_channel=LSE](https://www.youtube.com/watch?v=rUDHNiV6Fkk&ab_channel=LSE)

### **Informations publiques, données et analyses statistiques**

FRIGGIT, Jacques, Prix immobilier : évolution statistique, CGEDD, 9 août 2021. <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>

INSEE, Tableaux de l'économie française - Construction, Édition 2020, <https://www.INSEE.fr/>

[fr/statistiques/4277877?sommaire=4318291](https://www.INSEE.fr/statistiques/4277877?sommaire=4318291)  
INSEE, Vivre dans un logement suroccupé : plus fréquent en 2017 pour les familles franciliennes qu'en 2007, n°123, 2020, <https://www.INSEE.fr/fr/statistiques/4962864>

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, Éco-quartier : une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement, consulté en 2020, <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr>

### **Thèses de doctorat**

CITRON, Paul, Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains : Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense, thèse de doctorat, Université Panthéon-Sorbonne, 2016

JOURDHEUIL, Anne-Laure, Une architecture de promoteur pour le logement social : la VEFA-HLM, thèse de doctorat, Université Paris-Nanterre, 2019

PEYNICHOU, Lorraine, Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique, thèse de doctorat, Université Paris-Est Marne-la-Vallée, 2019

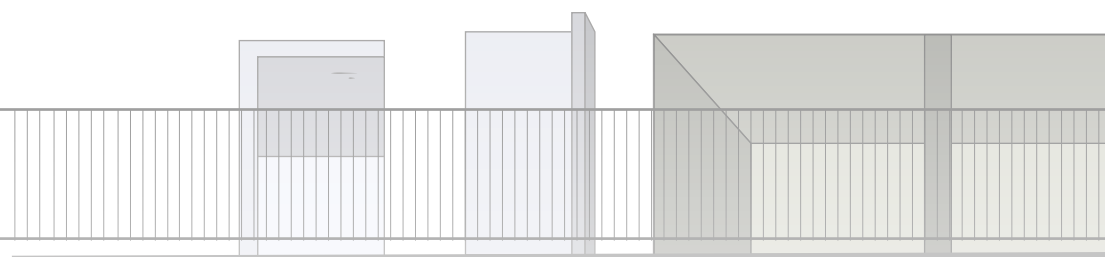
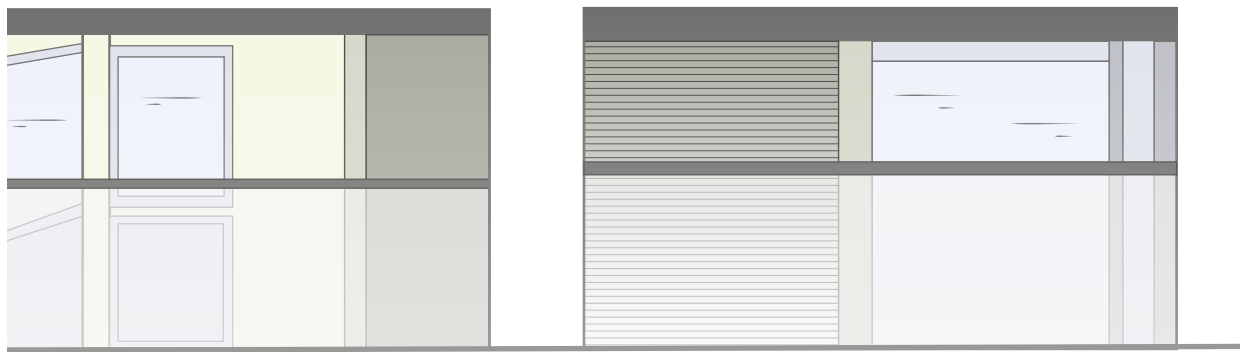
POLLARD, Julie, Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid, thèse de doctorat, Institut d'Études Politiques de Paris, 2009

TABURET, Aurélien, Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain, thèse de doctorat, Université du Maine, 2012.

TROUILLARD, Emmanuel, La production de logements neufs par la promotion privée en Île-de-France (1984-2012) : marchés immobiliers et stratégies de localisation, thèse de doctorat, Université Paris-Diderot, 2014

UFFER, Sabina, The uneven development of Berlin's housing provision, thèse de doctorat, London School of Economics, 2011

# ID



# HE

# AL



idheal.fr

**Suivez nos actualités**



**@IDHEAL2**



**IDHEAL**

**IDHEAL**  
RECHERCHE

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.

Etude complète téléchargeable sur [idheal.fr/etudes-actions](http://idheal.fr/etudes-actions)