

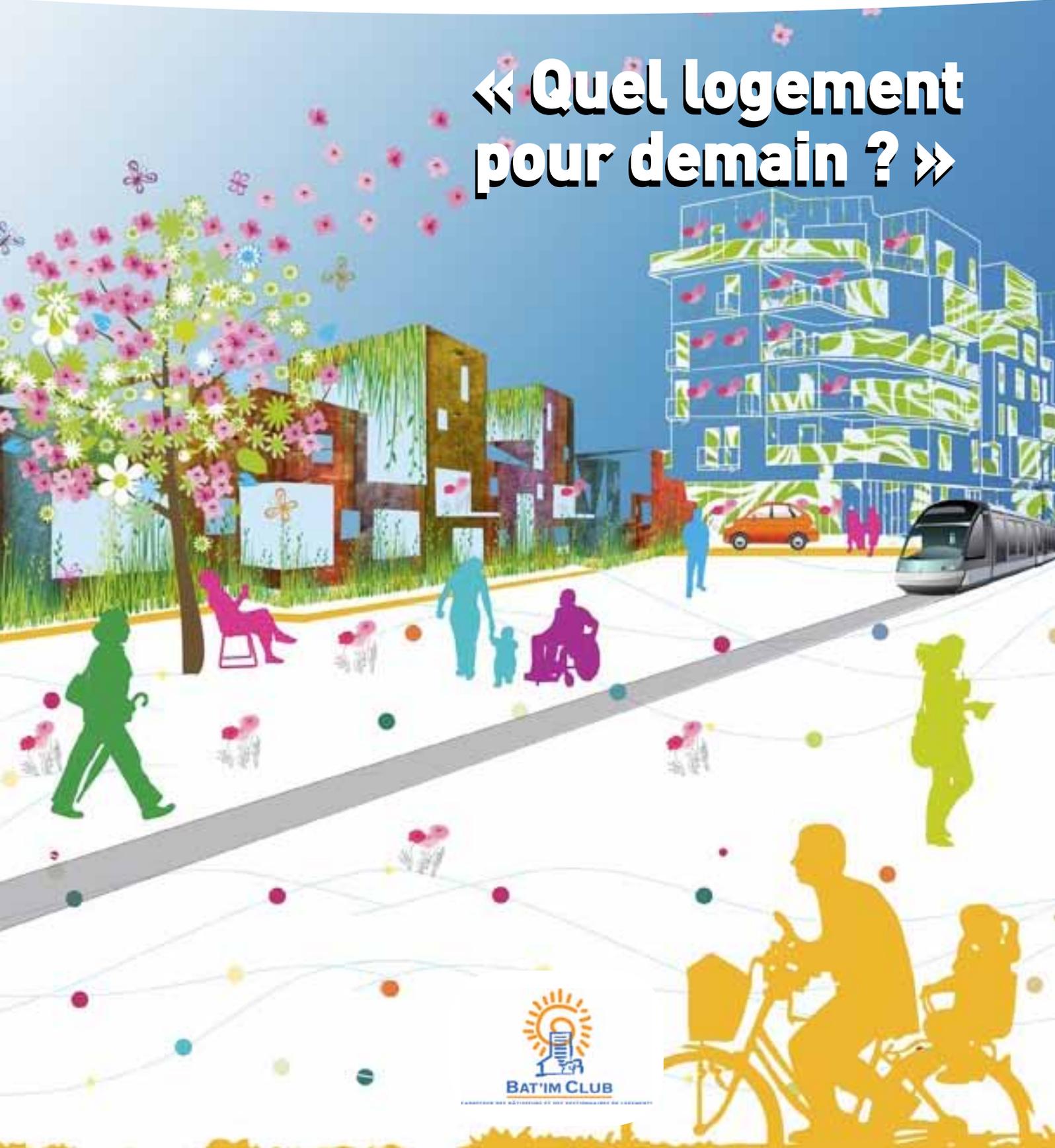
N° 2

Mai 2010

LES CAHIERS DE

Bat'Im Club

« Quel logement
pour demain ? »



BAT'IM CLUB

FABRIQUE DES MÉTIERS ET DES ACTIVITÉS DE LOGEMENT

Ont contribué aux réflexions de ce numéro :

Groupe de travail de Bat'Im Club

Clotilde Almeras - Habitat & Territoires Conseil
Pierre Almanzor - Habitat & Territoires Conseil
Brigitte Brogat - Union sociale pour l'habitat
Bruno de Baudouin - Habitat & Territoires Conseil
Véronique Guyot - OPH Calvados
Daniel Joret - Logement Français
Jean-Philippe Lafon - Aquitanis
Gaetan Lazzara - Habitat Marseille Provence
Yves-Marie Lecointre - Silène
Gilles Suisse - Pluralis

Experts associés

Fabien Lasserre - Be Citizen
Patrick Martin - Betrec
Christian Moley - École d'architecture de Paris Villette
Martine Patou - Architecte

**Avec le soutien du FILLs et de l'Union sociale pour l'habitat (USH)
Programme Habitat social 2022**



Crédit photo : G. Roubaud / USH



CARREFOUR DES BÂTISSEURS ET DES GESTIONNAIRES DE LOGEMENTS

Sommaire

Introduction

Partie 1 : Quoi de neuf d'ici 30 ans ?
Quelques éléments de prospective

INTERVIEWS

Partie 2 : Quels impacts pour la conception des logements de demain ? Des pistes de travail pour la maîtrise d'ouvrage

INTRODUCTION

Evolutions socio-démographiques et transformation des modes de vie, paupérisation et précarité sociale, Grenelle de l'Environnement, évolution des technologies et des procédés constructifs... Différents facteurs interrogent la conception actuelle du logement, et plus particulièrement celle du logement social.

Pour aider les opérateurs sociaux à imaginer le produit logement de demain et faire évoluer leur offre, BAT'Im Club¹ a engagé en 2009 un travail de recherche-action qui se poursuivra en 2010, avec le soutien du FILLS et de l'USH.

L'objectif est d'aboutir à des solutions concrètes, déclinables à court et moyen terme - sachant que les logements conçus aujourd'hui seront livrés dans 3 à 5 ans - dans la production courante des organismes.

Est ici présentée une synthèse des travaux de recherche menés en 2009.

Nous examinerons d'abord les principales tendances à l'œuvre ou à venir et leurs impacts potentiels sur la conception des logements, en distinguant quatre grands champs d'investigation :

- les tendances socio-démographiques,
- l'évolution des modes de vie et d'habiter,
- l'impact du Grenelle et plus globalement, des enjeux du développement durable,
- l'évolution des technologies et procédés constructifs...

Nous proposerons ensuite une synthèse des enjeux et les points de vigilance à intégrer dans la conception des futurs programmes de logements, avec la prudence et la modestie que requiert tout exercice de prospective. Un certain nombre de pistes de travail seront ensuite proposées pour la maîtrise d'ouvrage. Elles concernent selon les cas, différentes échelles de travail de la maîtrise d'ouvrage : le projet urbain et l'intégration dans le site, la résidence, la cellule logement, mais aussi, plus globalement, le process de maîtrise d'ouvrage.

L'année 2010 sera plus spécifiquement consacrée à l'étude d'opérations pilotes, et permettra de prolonger cette analyse par des exemples d'applications concrètes sur sites. Au final, il s'agit de fournir aux maîtres d'ouvrage sociaux :

- les éléments d'une grille de lecture renouvelée de la qualité des opérations, qui pourront être intégrés dans

les cahiers des charges des maîtres d'ouvrage, sous forme d'objectifs ;

- des exemples et types de solutions susceptibles d'être mises en œuvre, à titre d'illustration.

Il est bien précisé que la démarche n'a pas pour objet de produire des « plans types » ou des formules « clés en main », et que ces exemples et solutions ne seront fournis qu'à titre indicatif. Il revient aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre d'imaginer les solutions les plus adaptées à chaque territoire, à chaque site, pour répondre aux objectifs de qualité qui sont ici proposés.



Source : Silène / architecte Tetrarc

¹ BAT'Im Club, association 1901 fondée il y a 16 ans, a vocation à favoriser les échanges sur tout ce qui a trait au cadre bâti (depuis l'aménagement et la construction jusqu'à la démolition ou la vente, en passant par toutes les phases de gestion et d'exploitation). BAT'Im Club regroupe environ 120 organismes de toute taille (de 500 à plus de 100 000 logements), de tous statuts (OPH, ESH, Coopératives et SEM) et de toutes régions. BAT'Im ne vit que sur les cotisations de ses adhérents et les participations aux manifestations qu'elle organise.

QUOI DE NEUF D'ICI 30 ANS ?

Les éléments de prospective

Evolutions socio-démographiques, nouveaux usages et modes de vie, impact du développement durable, évolution des techniques et des procédés constructifs : l'exercice de prospective nous révèle un paysage bien difficile à appréhender.

En toile de fond, **quelques grandes tendances** : croissance modérée mais positive de la population et des besoins en logement, vieillissement de la population, tensions durables sur la solvabilité des ménages...

Tandis qu'au premier plan se dessine l'image d'une **société-mosaïque**, caractérisée par des parcours de vie plus aléatoires, la diversification des profils de ménages et des références culturelles, l'individualisation des pratiques et des modes de vie, le nomadisme des objets et des usages.

Le logement y apparaît au final, comme **un point d'ancrage fort, investi d'attentes majeures en termes d'espace, de tranquillité, de confort et de qualité du cadre de vie**. Mais c'est un logement qui devra aussi **s'adapter pour accueillir une plus grande diversité d'occupants, d'usages et de modes de vie**, et ce toujours **à moindre coût**.

Des pistes de travail pour la maîtrise d'ouvrage

Cinq enjeux majeurs peuvent être ainsi identifiés pour la conception à moyen et long terme des nouveaux programmes de logements sociaux.

1. Qualité de la localisation et du projet urbain : priorité absolue

Au regard des enjeux du développement durable, des disparités de dynamiques territoriales et des risques de fragilisation sociale de nos clientèles, c'est la meilleure assurance de pérennité du patrimoine et d'adaptation aux besoins. Une bonne localisation permet aussi de bénéficier d'économies externes et facilite la mixité de peuplement.

- ❖ **Des conditions de desserte et d'accessibilité** aux zones d'emploi, aux services et équipements urbains **analysées du point de vue de différents types de ménages, y compris et même surtout pour les personnes non ou partiellement motorisées**.

2. Qualité résidentielle : le chantier reste ouvert

Face aux enjeux d'un « Vivre ensemble » pas toujours évident : valoriser l'image de la résidence, et garantir la tranquillité et le « quant à soi » de chaque logement, tout en repensant le programme et l'organisation des espaces collectifs résidentiels par rapport aux nouveaux usages et aux enjeux du développement durable. Ces réflexions s'inscrivent dans la continuité des progrès réalisés depuis une quinzaine d'années par les maîtres d'ouvrages sociaux en termes de qualité résidentielle. Mais le chantier reste ouvert et concerne notamment, aujourd'hui, la place de l'automobile dans nos résidences.

Un habitat qui facilite le « Vivre ensemble »

- ❖ **Une organisation claire de l'espace résidentiel** : assurer une distinction lisible entre les quatre types d'espaces (public, résidentiel extérieur, parties communes, privatif) afin d'en faciliter la gestion, la surveillance et l'appropriation. **Dimensionner** correctement les espaces selon le programme et les fonctions attendues : image et agrément, jeux (grands/petits), convivialité.

- ❖ **Intégrer le volet sûreté – sécurité dès la conception des projets** : mieux vaut réfléchir en amont sur la configuration des espaces et des bâtiments, que de multiplier après coup les équipements de protection et de surveillance ⇒ des solutions plus économiques et moins stigmatisantes.
- ❖ **De la tranquillité au « quant à soi »** : séquencer l'accès au logement (passage progressif de l'espace public à l'espace privé, espaces de transition, effet de « seuil »), être vigilant sur les vues et vis-à-vis. Certaines opérations récentes en individuel dense suscitent à cet égard quelques interrogations par rapport aux qualités d'un habitat collectif bien pensé.

Quelle place pour l'automobile dans les résidences ?

- ❖ **Quantifier** au plus juste le besoin de stationnement automobile à intégrer dans la résidence, et à l'inverse, **revoir le dimensionnement et la configuration des espaces dédiés aux modes de transports alternatifs** (deux-roues motorisés et non motorisés).
- ❖ Ménager une certaine **souplesse d'usage** et un **potentiel de transformation des espaces dédiés à la circulation et au stationnement automobile** : **faut-il encore produire des parkings souterrains ?** Des espaces coûteux en aménagement, sécurisation et accessibilité, peu ou pas convertibles, ne présentant aucune souplesse d'usage....
- ❖ Réduire **l'empreinte environnementale** des zones de stationnement et de circulation : privilégier les traitements de voies de circulation « doux » et permettant une évolution, voire une réversibilité des usages (moins de bitume et d'imperméabilisation des sols, moins de bordures...).

3. Logement : ouvrir le champ des possibles

C'est la conception des logements eux-mêmes qui a sans doute le moins évolué au cours des dernières décennies. C'est elle qui paraît aujourd'hui la plus directement remise en cause par l'évolution des ménages, des modes de vie et des usages. Les enjeux se focalisent ici sur deux questions clés : comment donner plus d'espace – utile et perçu – dans le logement, et dans quelle mesure, tout en maîtrisant les coûts ? Comment donner plus de « plasticité », de souplesse d'usage et d'autonomie aux différents lieux de vie qui composent le logement ? Elles interpellent autant le choix des typologies, que la conception des cellules et de leurs prolongements privatifs.

Programmation et typologie

- ❖ Des programmations réduites à quelques grands types de logements « à spectre large », susceptibles d'accueillir le plus large éventail de populations (petits/moyens/grands...). Attention aux produits trop spécifiques.
- ❖ **Envisager, dès l'origine, les possibilités d'évolution voire de transformation lourde d'une résidence** : possibilité de revoir la distribution voire la typologie, possibilités de transformation d'usage et de réaffectation de certaines parties d'ouvrage, etc.

Cellule logement : donner la plus grande souplesse d'usage possible grâce aux choix d'orientation, de distribution intérieure et de qualités spatiales des différentes pièces.

- ❖ **Lumière, vues et perspectives**, volumétrie, fluidité de la distribution... **les qualités architecturales premières de l'espace domestique sont ici déterminantes.**

Privilégier la production de **logements traversants ou au moins, à orientations multiples**, ce qui a un impact direct sur les caractéristiques des bâtiments : ce qui suggère **des immeubles moins épais** (9 à 12 mètres), et pourquoi pas, de revisiter des solutions qui permettent d'optimiser l'éclairage naturel et les vues sans compromettre la rationalité économique du projet et sa compacité.

- ❖ **Balcons, loggias, annexes... : jouer sur les prolongements privatifs extérieurs et repenser les annexes** (rejet des caves, demande d'espaces de rangement directement rattachés au logement...).
- ❖ **Quelle distribution pour les logements de demain ?** La division jour - nuit pose question : une partition « espaces individuels – espaces collectifs » ne serait-elle pas plus adaptée aux nouveaux modes de vie ? Ne faut-il pas donner plus d'autonomie et d'espace utile aux chambres (« chambre indépendante », « unité de vie ») ? Réhabiliter le rôle des espaces de distribution (relier et séparer), particulièrement efficaces dans le cas d'une desserte centrale des différentes parties du logement ?

- ❖ **Ménager quelques possibilités d'aménagements simples et ponctuels à l'intérieur des logements** (cloisonnement / décroisonnement entre cuisine et séjour, entre deux chambres adjacentes, fermetures de loggias, etc.). **La question des cloisons amovibles peut se poser** pour un bailleur sur quelques points précis, **si elle offre, naturellement, des garanties suffisantes d'économie, de robustesse et de simplicité.**
- ❖ **Des mètres carrés en plus, malgré tout...** L'optimisation de la qualité de l'espace perçu à surface constante a ses limites. Les points noirs sont bien identifiés : **les deux grandes « fonctions oubliées » que sont le rangement et le traitement du linge, les sanitaires, la cuisine.** La réglementation accessibilité, si elle pousse aussi à l'accroissement des surfaces, se traduit surtout jusqu'ici par la disparition des circulations et le décroisonnement cuisine séjour.

4. Ménager l'avenir : le double enjeu du développement durable

Réduire l'empreinte environnementale du patrimoine

- ❖ **Economiser la ressource foncière** : densité, compacité des opérations, optimisation des plans masse. Un point à traiter à la fois à l'échelle du projet urbain et de la conception de la résidence.
- ❖ **Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre** : en travaillant en priorité sur les caractéristiques de conception du bâti et de son enveloppe, plus que sur la multiplication des équipements.

S'assurer du potentiel d'évolution et de transformation des résidences

- ❖ **Distinguer dans le bâtiment ce qui est structurel, de ce qui est remédiable et transformable**, le cas échéant, dans des conditions techniques et économiques réalistes. Le développement des solutions constructives hybrides (béton / filière sèche, façade manteau...) ouvre à cet égard de nouvelles possibilités.
- ❖ **Ménager les possibilités de transformation d'usage des espaces** qui présentent le risque commercial le plus important : les rez-de-chaussée et l'ensemble des espaces affectés à l'automobile en particulier.
- ❖ **Dans les territoires qui présentent un risque locatif plus important**, anticiper dès la conception d'éventuelles transformations de statut (locatif / accession) voire des transformations totales ou partielles d'usage.

5. Maîtrise du prix : l'enjeu d'un nouvel habitat économique

Compte tenu des tensions qui risquent de peser durablement sur la solvabilité de la clientèle du logement social et de la montée des phénomènes de précarité et de paupérisation, il est impératif de maîtriser, voire de réduire le prix de revient et le niveau de quittance pour une partie significative de la production. Toute la difficulté sera de le concilier avec un cadre réglementaire peu accommodant et des attentes fortes de qualité.

Faute de solution magique, il est nécessaire de conduire des actions simultanément sur plusieurs fronts.

- ❖ **La maîtrise des prix de revient** : fixer des règles d'optimisation du prix de revient communes à l'ensemble des opérations, différencier la production afin de développer des produits particulièrement économiques en complément des produits « standard ». Cette offre pourrait représenter par exemple de 20 à 30 % de l'offre totale favorisant ainsi la mixité sociale et la nécessaire adéquation du parc aux multiples attentes.
- ❖ **La maîtrise du niveau de quittance et plus globalement, du coût d'usage du logement** : une approche globale de la quittance et du « coût d'usage », pour l'ensemble de la production, ouvrir la gamme des logements proposés au sein d'une même résidence en associant des typologies « compactes » et des typologies aux dimensions plus généreuses, optimiser le rapport Loyer / Coût d'usage.
- ❖ **Mobiliser les montages alternatifs permettant d'améliorer la faisabilité des opérations.**
- ❖ **Revisiter les processus de production et les relations entre acteurs.**

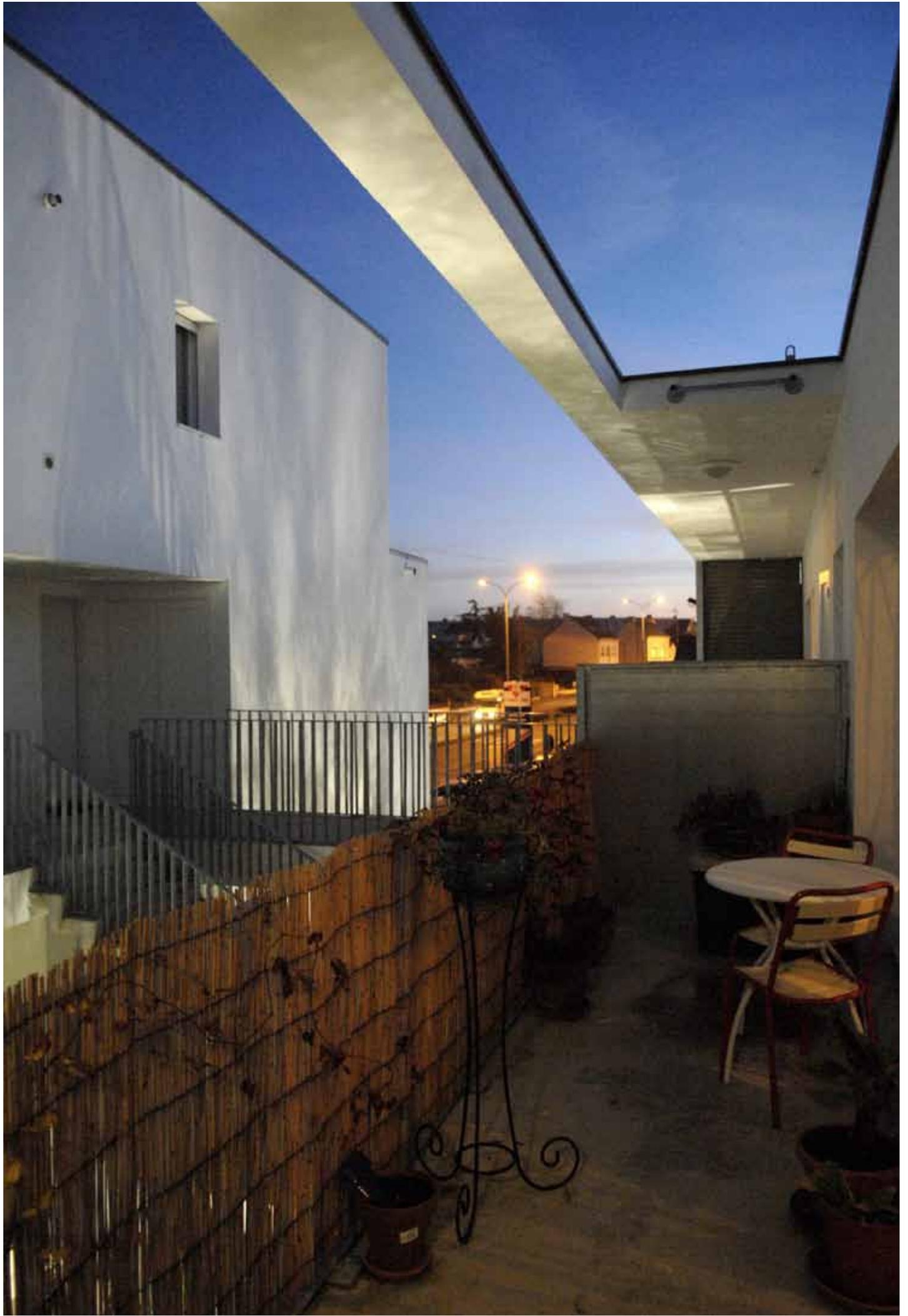


PARTIE



QUOI DE NEUF D'ICI 30 ANS ?

QUELQUES ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE



Différents facteurs influent sur l'évolution de l'habitat : qu'il s'agisse des besoins qui font jour tant en termes quantitatifs que qualitatifs, que des technologies qui viennent sensiblement modifier les modes de vie, ou qu'il s'agisse de la perception des citoyens face à la transformation du monde, les raisons qui peuvent amener à reconsidérer la conception des logements sont nombreuses.

A l'analyse, il apparaît que quatre facteurs principaux semblent caractériser cette modification :

1. Les évolutions démographiques
2. La transformation des modes de vie
3. L'impact du développement durable
4. L'évolution des techniques et des procédés constructifs.

Un examen de chacun d'eux permet d'identifier les tendances en cours ou à venir et de projeter les solutions ou réponses en fonction des impacts potentiels qu'ils vont avoir sur la conception du logement.

Quels logements pour quels ménages ? Les tendances socio-démographiques

Est-il besoin de le rappeler ? La société française a connu d'importantes transformations depuis la période des 30 glorieuses pendant laquelle a été construite la majeure partie du parc locatif social en usage aujourd'hui. L'histoire ne s'arrête pas là, et les bailleurs, dont les investissements s'inscrivent dans la durée, se doivent d'anticiper sur les évolutions socio-démographiques à venir.

Les travaux de l'INSEE, notamment, mettent en évidence quelques tendances majeures qui pèseront de façon durable sur le niveau et la nature de la demande de logement.

Une population et des besoins en hausse...

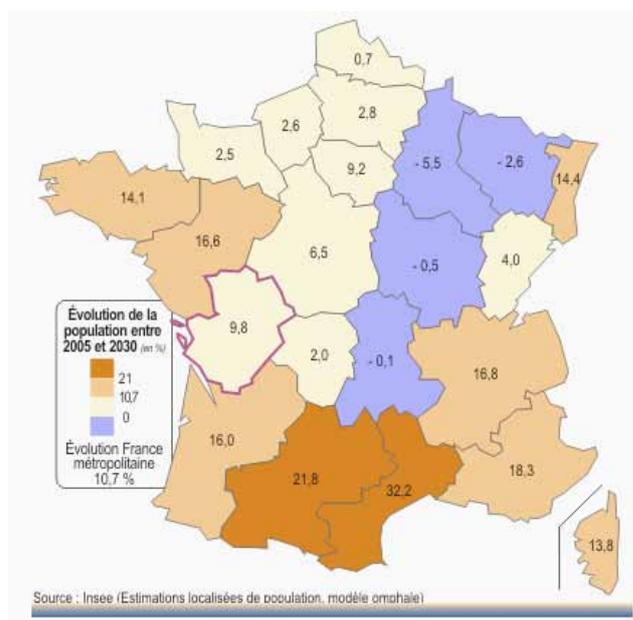
La croissance démographique : elle devrait se poursuivre à un rythme modéré jusque vers 2050, échéance à laquelle la population devrait se stabiliser autour de 70 millions d'habitants contre 60,7 millions en 2005.

Des besoins en logement qui se maintiennent à un niveau élevé : la demande potentielle de logement, tous secteurs confondus, est estimée par l'INSEE entre 320 et 370 000 logements par an en 2010-2020 contre 350 à 400 000 logements par an pour la période 2005-2010. Si elle tend à s'éroder en fin de période quel que soit le scénario retenu, elle se maintient donc à un niveau significatif au plan national.

... mais avec de fortes disparités régionales

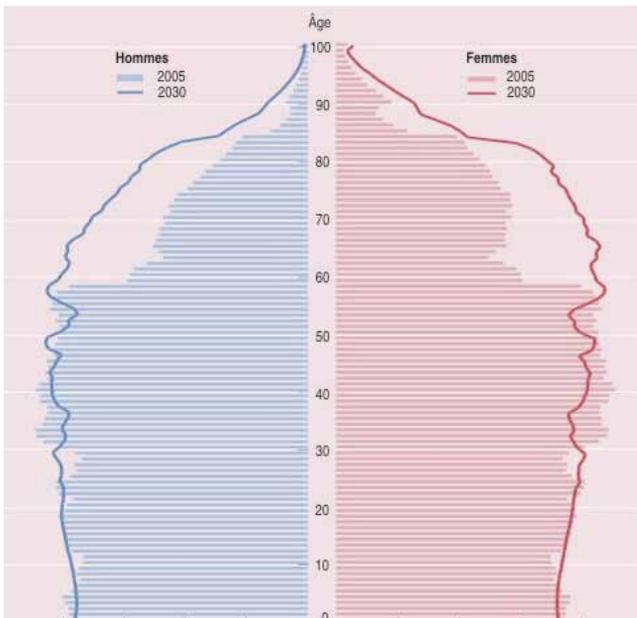
Si la tendance globale est à la hausse, les projections régionales réalisées par l'INSEE à l'horizon 2030 laissent présager de fortes disparités de dynamisme démographique d'une région à l'autre.

L'ouest et le sud concentrent la croissance la plus forte (Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes, Pays-de-la-Loire, Aquitaine...). La population pourrait diminuer en Lorraine et Champagne-Ardenne. En Bourgogne, Auvergne, puis Nord-Pas-de-Calais, Normandie, Picardie, elle progresse dans un premier temps puis diminue avant 2030.



... Une population qui vieillit

Le vieillissement de la population est inscrit dans la pyramide des âges actuelle. A l'horizon 2050, selon l'Insee, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus devrait pratiquement doubler, celui des personnes de 75 ans tripler et celui des 85 ans et plus, potentiellement concernées par une perte d'autonomie, serait multiplié par quatre.



Mais cette population âgée ne peut être appréhendée globalement. Des jeunes retraités à la grande dépendance, le vieillissement se présente sous une multitude de profils qui présentent des besoins différents selon l'âge, la situation familiale, l'autonomie des personnes et naturellement leur niveau de revenu. D'ici le début des années 2020, ce sont surtout les classes les plus « jeunes », les seniors de 60-75 ans, dont les effectifs vont progresser sous l'effet du « papy-boom » des générations nées dans les années 1950.

De même, si le vieillissement est général, il est plus ou moins marqué selon les régions. Il est notamment plus faible en Ile-de-France du fait des migrations.

Les bailleurs sociaux, compte tenu de la pyramide des âges actuelle de leur clientèle et des taux de rotation observés, sont particulièrement concernés par ces évolutions démographiques. Les projections réalisées

à 15 ans sur plusieurs patrimoines font apparaître un vieillissement marqué de la clientèle, au profit des 55-75 ans notamment, et une forte réduction de la clientèle de jeunes ménages d'âge actif.

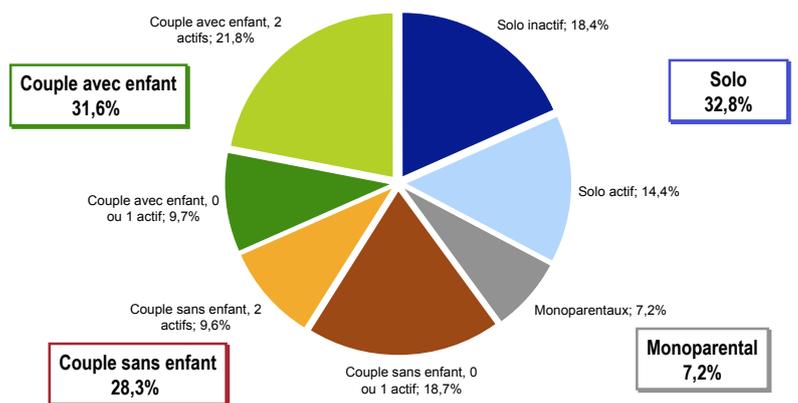
... Et une structure des ménages en pleine mutation

Des ménages plus nombreux et de plus petite taille : sous l'effet du vieillissement de la population et de la poursuite des tendances actuelles à la décohabitation, le nombre de ménages devrait poursuivre sa progression à un rythme plus rapide que celui de la population (+236 000 à + 261 000 ménages par an en moyenne d'ici 2030). La proportion de personnes vivant seules et de familles monoparentales devrait continuer à progresser. A titre d'exemple, l'INSEE estime que les personnes seules représenteraient de l'ordre de 45 % des ménages en 2030 contre 33 % en 2005.

Cette évolution va de pair avec l'éclatement du modèle familial traditionnel : les configurations familiales se diversifient et se complexifient au profit des personnes seules, familles monoparentales, familles recomposées et autres ménages à géométrie variable, notamment par le jeu des décohabitations, séparations, divorces, recompositions familiales et régimes de gardes alternées, ou tout simplement de l'hébergement temporaire de grands enfants ou de vieux parents. Pour donner la mesure de ces phénomènes, rappelons que 43 % des mariages se soldent par un divorce, contre 33 % au début des années 1990. Il est probable que des taux similaires seront observés pour les PACS.

Le modèle familial traditionnel du couple stable avec enfants n'est plus majoritaire et laisse donc place à un paysage beaucoup plus mouvant et complexe.

Répartition des ménages selon la taille, l'activité et la présence d'enfants (2004)



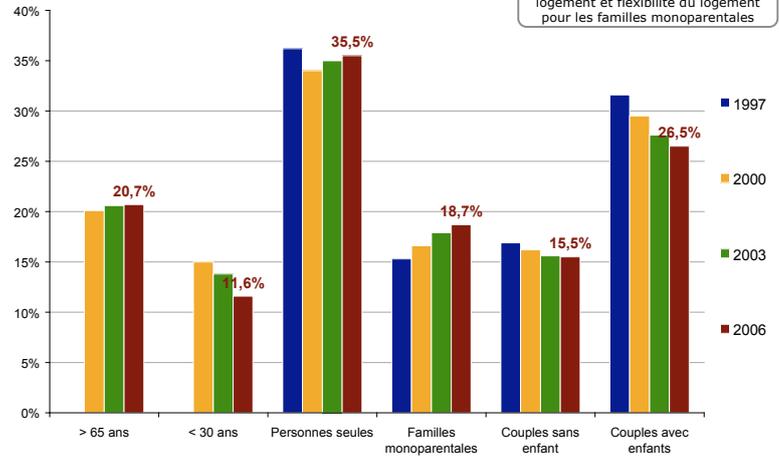
Source : Insee

Le parc social est particulièrement concerné.

De 1997 à 2006, la part des familles monoparentales y est passée de 15 à 19 % (8 % pour l'ensemble des ménages), tandis que celle des couples avec enfants tombait de 31 à 26 %. La part des personnes seules est relativement stable (35%) et voisine de la proportion nationale (31 %).

Le développement des ménages « non familiaux », c'est-à-dire d'individus qui partagent un même logement sans avoir de liens familiaux, est probable sans que l'on sache vraiment prévoir l'ampleur d'un phénomène qui reste pour l'heure très modeste : 6 % des étudiants vivent en colocation et ce modèle semble intéresser certaines catégories de seniors.

Répartition de la population logement social



Source : Enquête Logement Social, DGIHC, exploitations CREDOC Logements gérés par les HLM et SEM, France métropolitaine

Activité, revenus : une solvabilité sous tension

D'autres évolutions ne sont pas sans impact sur les caractéristiques de la demande de logement. En termes d'activité et de revenus, trois faits marquants doivent être soulignés, qui pèseront durablement sur la solvabilité de la clientèle du parc locatif social.

Une stabilisation de la population d'âge actif : jusqu'en 2050 les effectifs des classes d'âges de moins de 60 ans, et plus particulièrement des classes d'âge actif, devraient rester stables.

Des parcours de vie personnelle et professionnelle moins linéaires : l'insertion des jeunes dans la vie professionnelle se fait de façon plus irrégulière et hachée que par le passé. Tout au long même de la vie professionnelle, les parcours se font moins linéaires et se caractériseront de plus en plus par des ruptures, des mobilités et l'alternance de phases de formation, d'activité salariale ou indépendante, et d'inactivité.

La montée de la paupérisation et de la précarité, en particulier au sein du parc locatif social : de 1997 à 2006, la part des ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds a grimpé de 50 à 66 % de la clientèle logée.

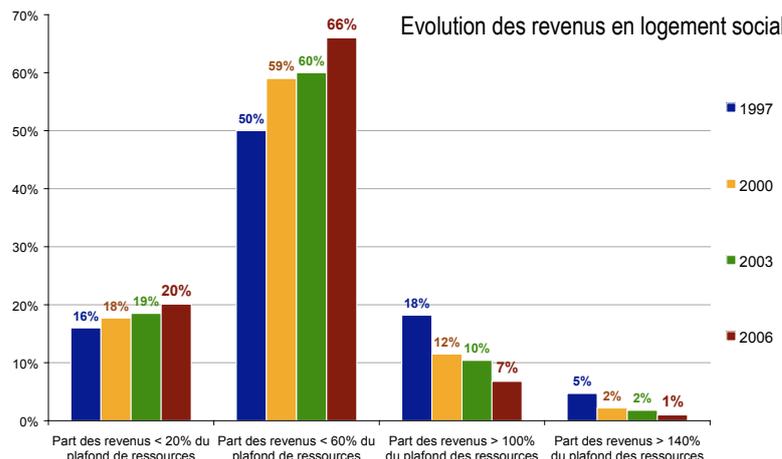
Le phénomène est général et les projections à 5-10 ans réalisées à partir des conditions de rotation et d'attributions observées au cours des dernières années laissent présager une paupérisation très marquée de la population du parc locatif social.

Plus grands ?

Enfin, pour clore ce panorama des tendances socio-démographiques susceptibles d'impacter la conception des logements de demain, rappelons que la population française connaît sur le long terme **des évolutions morphologiques non négligeables**.

La taille moyenne des français augmente régulièrement depuis plusieurs décennies. Elle a progressé de 5 cm pour les hommes de 1970 à 2001, et atteignait alors 1,77 m pour les hommes de 20 à 29 ans. Cette tendance se poursuit, mais si elle a bien été prise en compte par l'industrie de l'habillement (campagne nationale de mensurations, modification des tailles...), elle semble encore ignorée par une maîtrise d'ouvrage qui livre depuis les années 1980 des logements plus bas de plafond que dans les années 1930.

Evolution des revenus en logement social



Source : Enquête Logement Social, DGIHC, exploitations CREDOC

Q U O I D E N E U F D ' I C I 3 0 A N S ?

TABLEAU 2A : TENDANCES ET ENJEUX POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE – LES ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

| LES FACTEURS D'ÉVOLUTION | | |
|--|--|---|
| Axes d'analyse | Mots clés | Tendances |
| I - ÉVOLUTIONS SOCIO- DEMOGRAPHIQUES | Une demande en hausse, mais avec de fortes disparités territoriales - Des territoires qui se recomposent | |
| | CROISSANCE | Poursuite de la croissance de la population jusqu'à l'horizon 2030 |
| | 320-370.000 LOGTS/AN | Demande potentielle évaluée à 320-370.000 logements/an en 2010-2020 |
| | DISPARITÉS TERRITORIALES | Fortes disparités territoriales : dynamisme arc littoral ouest et sud, Alsace, Rhône Alpes et IDF |
| | Eclatement du modèle familial traditionnel, au profit des petits ménages, familles monoparentales et recomposées | |
| | PETITS MÉNAGES | Des ménages plus nombreux et plus petits - progression plus rapide que la population |
| | FAMILLES DE/RECOMPOSÉES | Eclatement des profils de ménages : familles recomposées et monoparentales |
| | GEOMETRIE VARIABLE | Des ménages à géométrie variable au fil des aléas des parcours personnels, mais aussi par le jeu des gardes alternées, des départs et retours temporaires des grands enfants, de la prise à charge d'un parent... |
| | MÉNAGES NON FAMILIAUX | Développement de ménages "en cohabitation" sans lien de parenté, par le biais des pratiques de colocation (pour les jeunes en particulier) |
| | AUTRES MODES DE VIE | Les "séniors verts" (issus du papy-boom) ne sont pas encore tout à fait vieux, et ils ne correspondent pas non plus au "ménage familial" |
| | Vieillesse de la population | |
| | VIEILLESSE & DEPENDANCE | Vieillesse de la population - Attention pas une population homogène, des attentes diversifiées (papy boom 55-75 ans / grand âge) |
| | Paupérisation et précarité | |
| | PAUPERISATION | Paupérisation et précarisation de la population du parc locatif social |
| | TRAVAILLEURS PAUVRES | Naissance ou essor d'une économie parallèle générant un besoin spécifique de sécurité et d'accompagnement Développement de la catégorie des "travailleurs pauvres" |
| Des parcours de vie moins linéaires | | |
| RUPTURES, TRANSITIONS, MOBILITÉS | Des parcours personnels et professionnels moins linéaires : alternances formation/activité, ruptures, mobilité professionnelle... | |
| INSERTION DES JEUNES | Plus d'étudiants pauvres et jeunes actifs ou apprentis/stagiaires modestes en début de vie professionnelle | |
| Des évolutions morphologiques sur le long terme | | |
| PLUS GRANDS | Augmentation de la taille des individus (+ 5 cm pour les hommes de 1970 à 2001 - soit 1,77m en moyenne pour les hommes de 20 à 29 ans) | |

QUOI DE NEUF D'ICI 30 ANS ?

LES ENJEUX POUR LA MAITRISE D'OUVRAGE

| Mots clés | Impacts potentiels et enjeux pour la conception des programmes neufs | ENJEUX MAJEURS | Process MO | Localisation | Programme | Presc. urbaines | Prescr. résidence | Presc. logement |
|--|---|--|------------|--------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|
| CONSTRUIRE | Maintien d'un rythme de construction de logements important mais ciblé sur les territoires les plus dynamiques | QUALITE DE LOCALISATION | X | X | X | | | |
| TERRITOIRES | Des besoins de recalibrage et de renouvellement du parc existant sur les territoires en déclin ou en crise | | | | | | | |
| ANTICIPATION-POTENTIEL D'ADAPTATION | Apporter des réponses diversifiées selon les territoires, y compris pour les territoires "peu denses" Une question clé : que peut devenir mon bâtiment en cas d'évolution de la dynamique du territoire ? Quelle potentiel d'adaptation / évolution ou changement de statut ? | POTENTIEL D'ADAPTATION | | | | | | |
| BANALISATION SOUPLE D'USAGE | Illusoire de multiplier les offres spécifiques pour des cibles de ménages spécifiques : limite des segmentations trop fines et typologies traditionnelles | BANALISATION & SOUPLE D'USAGE | | | | | | |
| NOUVELLES TYPOLOGIES | Privilégier le développement de quelques grands types de logements "banalisés" qui présenteront suffisamment de souplesse d'usage pour s'adapter au différentes configurations familiales | QUALITE DE LOCALISATION | | X | X | | | X |
| BANALISATION | Potentiel d'adaptation vieillissement handicap en standard sur tous logements (conforme nouvelle réglementation accessibilité) | BANALISATION & SOUPLE D'USAGE | | X | X | | | |
| BEGUINAGE et EQUIVALENTS | Développement d'une offre spécifique sur certains secteurs (ex : béguinages) mais toujours avec un potentiel de transformation en logement standard | | | | | | X | X |
| MAITRISE DU COUT DE LA QUITTANCE | Permettre l'accès au logement social Produire moins cher et choisir des matériaux et équipements adaptés à l'usage des locataires visés Maîtrise de la quittance globale (charges collectives et individuelles) Du logement populaire à coût maîtrisé | MAITRISE DU PRIX | | | X | | | |
| GAMME DE LOYERS | Une gamme de loyers plus ouverte au sein d'un même immeuble : logements compacts économiques / logements plus spacieux ? (cf doubles typologies pratiquées en accession : T3 compact/T3 confort) | | | | | | | X |
| HEBERGEMENT EN RESIDENCE | En complément de l'offre de logement classique, offrir une offre de logement plus souple et adaptée à des situations de transition, d'hébergement temporaire pour les jeunes, les actifs en mobilité, les personnes en situation de rupture : résidences sociales, RHVS... ? | MAITRISE DU PRIX | | | | | | |
| PROGRAMMES MIXTES | Développement des programmes mixtes logements / résidences sociales avec petites typologies Attention au potentiel de transformation des résidences sociales sur le long terme (cf pb de restructuration des RPA, FTM et FJT...), et attention aux modalités de gestion | POTENTIEL D'ADAPTATION | X | | X | | X | X |
| ESPACE ET VOLUMES | Continuer à produire des logements dont les hauteurs sous plafond sont de plus en plus faibles (2,50 / 2,40 m) alors que la taille moyenne des habitants augmente ? Risque important car lié à la structure du bâtiment donc non remédiable. Au-delà de la HSP pose plus généralement la question des dimensions des logements et de l'espace perçu | PLUS D'ESPACE | | | | | | X |

Quel habitat pour quels modes de vie ? Nouveaux usages et attentes vis-à-vis du logement

Les évolutions socio-démographiques que nous venons d'évoquer rapidement se conjuguent avec un certain nombre de tendances lourdes et d'inflexions plus récentes en matière de mode de vie et d'habiter.

Espace, confort, santé et sécurité, qualité du cadre de vie... toujours plus ?

La tendance lourde de la demande d'habitat, c'est naturellement le « toujours plus » : toujours plus de confort, d'espace, de sécurité et de tranquillité, de santé dans le logement... La vague du développement durable s'inscrit largement dans cette recherche constante d'amélioration de la qualité du cadre de vie, qui investit à présent les champs du

« **confort subtil** » (le bruit, la santé dans le logement, la qualité des abords...).

La demande d'espace, de volumes, de prolongements du logement en reste une composante clé. Après s'être focalisée sur le salon et les prolongements extérieurs du logement (balcon, jardin,...), l'attention se porte à présent sur la cuisine où l'on voudrait pouvoir manger, la salle de bains toujours trop petite et sans lumière naturelle, les chambres trop exiguës, et bien sûr le cellier et les annexes...

D'une façon générale, se dessine **la perspective d'un investissement fort dans le logement, dernier point d'ancrage**, investi de nouveaux usages par ses occupants. Cette aspiration est confortée, amplifiée par les évolutions socio-démographiques. Des ménages plus âgés, ce sont aussi des ménages qui passent plus de temps dans leur logement et qui se maintiennent dans des logements plus grands. Des ménages à géométrie variable, ce sont aussi des besoins d'espace supplémentaire.

Cette tendance ressort également de l'étude des mobilités : le logement y apparaît plus souvent comme le point d'ancrage central des ménages, autour duquel s'organisent les arbitrages de mobilité professionnelle et de modes de vie. Et dans le nouvel « espace des flux » décrit par certains chercheurs, on peut se demander si le logement ne restera pas le dernier lieu d'attache où peuvent se ressourcer et s'abriter des individus connectés, sollicités en



permanence, et soumis à de fortes contraintes de disponibilité et de mobilité, dans la construction de leur « territoire subjectif de l'être »¹.

Une autre facette de l'aspiration à une meilleure qualité du cadre de vie est **la valorisation du rapport à la nature – ou plutôt, des signes de la nature – et des activités d'extérieur** (cf. le succès des jardineries, des vérandas, des sports et activités « outdoor »...) ; elle a naturellement un impact direct sur les aspirations en matière d'habitat et sur les manières d'investir son logement, et explique pour partie le succès persistant de l'habitat individuel.

Individualisation des modes de vie et autonomie personnelle

Une deuxième tendance forte est celle de l'individualisation des modes de vie et de la désynchronisation des temps et des activités, au sein même des ménages. L'individu gagne en autonomie dans le groupe domestique, et la façon d'investir le logement et ses différentes pièces, entre usages « collectifs » et « individuels » en est directement affectée. Le cas extrême, mais encore assez marginal, étant celui des ménages non familiaux en colocation ou toute autre forme d'habitat partagé.

Nouveaux objets et usages nomades

Cette évolution des usages est facilitée par celle des équipements : nous sommes entrés dans l'âge des objets et des usages nomades (portables, wifi, généralisation des technologies sans fil...), dans le logement comme à l'extérieur. L'encombrement des équipements est de plus en plus réduit, leur « portabilité » ne cesse de s'améliorer. Dans ces conditions, les usages peuvent investir beaucoup plus librement les différents espaces du domicile. Et tout le monde n'est pas tenu de faire la même chose en même temps, dans les limites du savoir-vivre... mais ceci est une autre affaire.

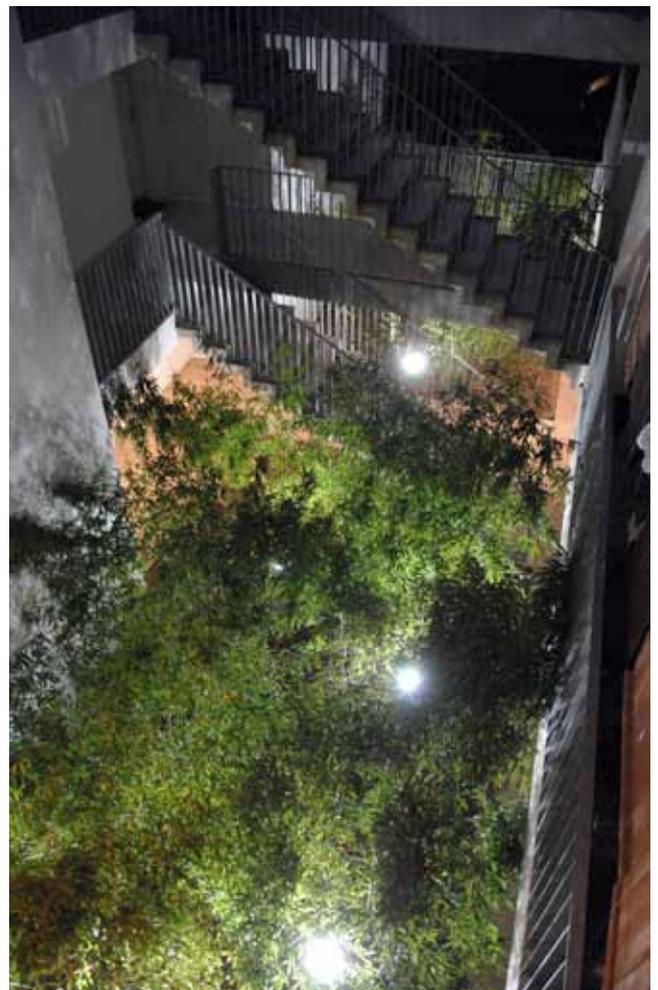
Des comportements de consommation plus difficiles à cerner

Soulignons enfin, pour achever ce panorama néces-

sairement très simplifié, une tendance qui se dessine nettement en matière de comportements de consommation, et qui s'inscrit de façon cohérente avec les évolutions qui nous venons d'évoquer.

Face à des consommateurs plus opportunistes, dont les comportements échappent de plus en plus aux catégories classiques du marketing, on a pu parler de **consommation « en kit » et de « zapping »**. Sous une forte contrainte budgétaire, des clients plus avertis et exigeants piochent dans les offres des uns et des autres au gré des opportunités et composent leur propre histoire, leur propre « modèle de consommation ».

Cette tendance valorise l'appropriation et l'investissement personnel ou celui de groupes sociaux plus petits et plus informels (les amis, les relations, la « tribu »...) par rapport à des schémas de consommation pré-établis ; le logement n'y échappera sans doute pas, au moins pour certaines catégories de population.



¹ Caraès Marie-Aude, Habitat et Société – Dossier Habitat social 2022, USH, 2010.

QUOI DE NEUF D'ICI 30 ANS ?

TABLEAU 2B : TENDANCES ET ENJEUX POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE – LES MODES DE VIE

| LES FACTEURS D'EVOLUTION | | |
|---|---|---|
| Axes d'analyse | Mots clés | Tendances |
| II - MODES DE VIE | Individualisation des modes de vie - autonomie de l'individu au sein du ménage et du logement | |
| | INDIVIDUALISATION & AUTONOMIE | Colocation pour étudiants, mixité générationnelle, individualisation des modes de vie, autonomie croissante des individus au sein du ménage, mais besoin de convivialité et recherche de mutualisation pour certaines fonctions ou certains usages. |
| | Mosaïque ethnique et culturelle | |
| | DIVERSITE ETHNIQUE & CULTURELLE | Diversité ethnique et culturelle - en particulier dans le parc social |
| | TENTATIONS COMMUNAUTAIRES | Montée de la "tentation communautaire" - phénomènes de repli et exacerbation des identités communautaires |
| | Toujours plus de confort et de qualité du cadre de vie | |
| | ESPACE | La demande d'espace n'est pas remise en cause par le vieillissement et la baisse de la taille des ménages |
| | CONFORT ET QUALITE | Poursuite du développement global des exigences de confort et de qualité du cadre de vie (tendance de long terme) |
| | SECURITE | Renforcement des attentes sur la sécurité des biens et des personnes |
| | SANTE | Renforcement des attentes sur la santé des personnes (principe de précaution de plus en plus souvent exacerbé) |
| | Un logement de plus en plus investi et approprié - Extension des usages du domicile | |
| | LE LOGEMENT POINT D'ANCRAGE | Le logement comme "point d'ancrage" central dans les arbitrages de mobilité et de mode de vie des ménages |
| | TRAVAIL A DOMICILE | Développement du travail à domicile (nouvelles technologies+coût de la mobilité) |
| INTERNET A DOMICILE | Croissance de l'équipement informatique et internet des ménages à domicile | |
| NATURE & EXTERIEUR | Valorisation du rapport à la nature et des activités extérieures (jardinage, activités "dedans-dehors", animaux de compagnie...) | |
| L'âge nomade : des équipements et usages qui s'affranchissent de l'organisation intérieure du logement | | |
| OBJETS ET USAGES NOMADES | Généralisation des équipements et usages "nomades" à l'intérieur et à l'extérieur du logement (wifi, équipements plus légers, moins encombrants, plus maniables...) | |
| Un consommateur plus exigeant et averti, moins enclin à suivre des "modèles" de consommation | | |
| CONSOMMATION EN KIT | Une consommation "en kit" : plus que des marques, j'achète des produits qui me permettent de construire ma propre histoire et mon mode de vie | |
| CONSOMMATION "ZAPPING" | Une consommation "zapping" sous forte contrainte budgétaire : des clients plus avertis et exigeants qui associent hard-discount et achats ciblés de qualité | |
| SUR-INFORMATION | Un consommateur sur-informé : généralisation des comparatifs en ligne, facilité d'accès à l'information sur internet... | |

QUOI DE NEUF D'ICI 30 ANS ?

LES ENJEUX POUR LA MAITRISE D'OUVRAGE

| Mots clés | Impacts potentiels et enjeux pour la conception des programmes neufs | ENJEUX MAJEURS | Process MO | Localisation | Programme | Presc. urbaines | Prescr. résidence | Presc. logement |
|---|---|---------------------------------|------------|--------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|
| INTIMITE SOUPLESE D'USAGE | Impact sur l'organisation intérieure du logement : - permettre à chacun de préserver son intimité et de s'isoler plus facilement tant à l'intérieur du logement que vis-à-vis de l'extérieur (loggia à l'abri des regards, ...) - des espaces plus polyvalents et indépendants les uns des autres, qui présentent une certaine souplesse d'usage - en fait les pièces deviennent toutes des pièces à vivre - dépasser la séparation jour-nuit qui n'est qu'une solution parmi d'autres pour assurer l'autonomie des différents espaces intérieurs. Autres clés possibles : individu / groupe domestique, parents / enfants... - améliorer l'isolation phonique à l'intérieur du logement (pièce ou studio "détachable" ?) | BANALISATION & SOUPLESE D'USAGE | | | | | | X |
| BANALISATION APPROPRIATION | Enjeu n°1 : un habitat suffisamment banalisé pour être appropriable par le plus grand nombre Des logements "banalisés" qui s'adaptent à différentes références culturelles et modes de vie (ex : ne pas abuser des espaces trop ouverts, l'idéal du loft n'est pas partagé par tous...) L'appropriation d'un espace est plus facile s'il est relativement neutre et ne renvoie pas de façon trop exclusive à un modèle ou un style précis | BANALISATION & SOUPLESE D'USAGE | | | | | | X |
| CRÉER LES CONDITIONS DU VIVRE ENSEMBLE : QUANT A SOI & ESPACES RESIDENTIELS | Enjeu n°2 : un habitat qui facilite le "vivre ensemble" Le quant à soi, l'intimité des logements les uns par rapport aux autres est indispensable au bon fonctionnement résidentiel : je supporte mieux mon voisin sans promiscuité obligée Organisation de l'espace résidentiel favorable au "vivre ensemble" : cf les principes de résidentialisation employés pour l'existant (transition public/résidentiel/privatif, espaces semi-privatifs réservés aux résidents, lisibilité des espaces et limites...) Faut-il ménager les possibilités d'aménagement d'espaces dédiés à des usages collectifs résidentiels ? | TRANQUILITE & QUANT A SOI | | | | X | X | |
| ESPACE PERCU PROLONGEMENTS DU LOGEMENT | Donner plus d'espace ou au moins, plus d'espace perçu pour des surfaces maîtrisées : jouer sur les volumes, les hauteurs, la variété des vues et orientations (traversants...), l'éclairage, les prolongements privatifs... | PLUS D'ESPACE | | | | | | X |
| CIBLER LES FACTEURS CLES DE LA VALEUR D'USAGE PRESERVER LE POTENTIEL D'AMELIORATION | Comment gérer la tendance au "toujours plus" sous une contrainte de maîtrise du prix de plus en plus forte ? > Distinguer l'essentiel et l'accessoire : se concentrer sur les éléments de base de la valeur d'usage, > Ménager les possibilités ultérieures d'évolution, d'adaptation, d'amélioration du niveau de confort > Travailler en priorité sur ce qui tient à la structure du bâti : qualité urbaine, espace, lumière, qualité des distributions... | MAITRISE DU PRIX | | | | | X | X |
| SECURISATION LOGEMENT ET ESPACES RESIDENTIELS | Intégrer l'analyse des aspects sécurité dès la conception initiale du projet (résidentialisation, contrôle d'accès, sécurisation des logements, pas de zones "cachées") afin d'éviter les investissements ultérieurs coûteux en curatif/défensif (cf. méthodes des études de sureté et de sécurité publique) | TRANQUILITE & QUANT A SOI | X | X | | X | X | X |
| PRINCIPE DE PRECAUTION | Rechercher des matériaux "sains" | MAITRISE DU PRIX | | | | | | |
| ESPACE SOUPLESE D'USAGE LIEUX DE VIE DANS LE LOGEMENT | Mêmes impacts que ceux liés à l'individualisation des pratiques, l'autonomie des individus dans le ménage, la demande de confort et de qualité de vie : un logement offre globalement plus de possibilités d'occupation, qui donne de l'autonomie à chacun et de la souplesse d'usage des différents espaces intérieurs | BANALISATION & SOUPLESE D'USAGE | | | | | | X |
| TERRASSES, JARDINS, BALCONS, LOGGIAS | Pas de logement sans prolongement privatif extérieur <u>réellement utilisable</u> (balcons, loggias, terrasse...): attention aux dimensions, exposition aux vues et vents. Problème de l'intimité des balcons et terrasses Prendre en compte la diversité d'usage de ces espaces : utilitaire (linge) / repos, loisir et accueil | PLUS D'ESPACE | | | | | X | X |
| BANALISATION PLAN LIBRE ? | Mêmes impacts que ci-dessus : tout espace du logement est susceptible d'être utilisé pour différents usages (ex des chambres en particulier, mais aussi internet sur le balcon, la télé dans la cuisine...) | BANALISATION & SOUPLESE D'USAGE | | | | | | X |
| BANALISATION APPROPRIATION | Proposer des logements suffisamment "banalisés", faciles à investir et à s'approprier | BANALISATION & SOUPLESE D'USAGE | | | | | | X |
| RAPPORT QUALITE PRIX | Maîtriser impérativement le prix et optimiser le rapport qualité prix - Cibler les éléments clés de la valeur d'usage + Préserver le potentiel d'appropriation et d'amélioration du logement | MAITRISE DU PRIX | | | | | X | X |

L'impact du développement durable

Au-delà des évolutions démographiques et sociales, au-delà des changements des modes de vie, une sensibilité aux enjeux des transformations des milieux liées aux actions humaines prend une dimension chaque jour plus prégnante : il ne se passe plus un jour sans que le développement durable ne soit évoqué et le logement comme bon nombre de biens n'est pas épargné. Il en est d'autant moins écarté qu'il représente le second poste des dépenses énergétiques.

Aussi, c'est l'approche globale de l'habitat qu'il est nécessaire de revisiter et la conception du logement qu'il est besoin de renouveler : localisation des logements, organisation des espaces ainsi que définition des matériaux et des équipements doivent être reconsidérés à l'aune du développement durable.

La localisation des logements

En 1960, un actif parcourait en moyenne 3 km par jour, aujourd'hui, c'est 40 km, et, seul un actif sur quatre travaille dans la commune où il réside ! Compte tenu de l'impact environnemental mais aussi et surtout de l'impact économique que représentent les transports, notamment vis-à-vis des populations les plus fragiles, il est nécessaire de réduire au mieux les déplacements, donc de localiser les opérations de logement social à proximité des services au titre desquels on trouvera bien sûr écoles, commerces et transports en commun.

L'organisation générale des espaces

La construction neuve consomme une surface de sol équivalent à un département français tous les 10 ans. Aussi, pour économiser le foncier, il est indispensable de penser à densifier dès la conception du plan masse.

Par ailleurs, plutôt que de rester avec une conception auto-centrée sur elle-même, il est nécessaire de tenir compte des existants : minimiser les terrassements (coller au terrain, ne pas contrarier les ruissellements), rationaliser les branchements des réseaux et voiries aux ouvrages en place (s'appuyer

sur les continuités, éviter les voiries en raquette, etc.), et bien sûr du milieu ambiant (écosystème). Enfin, le plan masse devra être conçu pour permettre au maximum les apports gratuits, sans toutefois nuire à l'insertion et à l'intégration urbaine, et les espaces tant collectifs que privatifs organisés de telle sorte que les rigueurs de l'hiver soient canalisés sans compromettre le confort d'été.

Le choix des matériaux constitutifs et des équipements

Si les approches environnementales commencent par la gestion des espaces (depuis la localisation jusqu'à l'organisation de la cellule), elles doivent se poursuivre avec un choix optimisé des matériaux et des matériels à mettre en œuvre :

- économiser les ressources (préférer des matériaux « locaux », s'assurer de la « recyclabilité », ...),
- travailler l'enveloppe, (isolation, ponts thermiques, ...) et la ventilation, ...
- optimiser les équipements énergivores (chauffage, éclairage, motorisations diverses...) et rechercher les EnR.

On ne peut parler de développement durable sans évoquer le premier poste en matière d'impacts sur les milieux naturels : les transports. Mais que dire de la voiture, du rapport particulier que son propriétaire entretient avec elle, de ses liens avec le logement, du coût engendré pour la remiser ?...

L'évolution des techniques et les procédés constructifs

Certes, après les chantiers de la reconstruction, le milieu professionnel a peu fait évoluer les modes constructifs ces dernières années. Ce n'est qu'au fil des évolutions réglementaires qu'ont été mises en œuvre des modifications constructives, et de fait essentiellement marginales au regard des principes constructifs généraux. Les performances thermiques et acoustiques ont été renforcées, entraînant l'accroissement des épaisseurs de béton et

d'isolant, mais sans remise en cause fondamentale des pratiques antérieures.

Aussi, doit-on pour autant considérer qu'il ne faut rien attendre des acteurs ? Peut-on espérer que la nécessaire remise en question due à la prise en compte du développement durable influe sur les techniques constructives ?

On peut le croire dès lors qu'on constate :

- en premier lieu que certaines filières jusqu'alors délaissées prennent des lettres de noblesse (l'ossature bois),
- en second lieu que les prescriptions de « murs manteaux » sont de plus en plus nombreuses,
- enfin, bien sûr, que les industriels proposent un foisonnement de matériels et équipements tous plus économes et verts les uns que les autres.

Une synthèse des enjeux

Voici un paysage bien difficile à appréhender, qui peut donner à première vue le sentiment d'une certaine confusion.

En toile de fond, **quelques grandes tendances** : croissance modérée mais positive de la population et des besoins en logement, vieillissement de la population, tensions durables sur la solvabilité des ménages... Tandis qu'au premier plan se dessine l'image d'une société-mosaïque, caractérisée par des parcours de vie plus aléatoires, la diversification des profils de ménages et des références culturelles, l'individualisation des pratiques et des modes de vie, le nomadisme des objets et des usages.

Le logement y apparaît au final, comme **un point d'ancrage fort, investi d'attentes majeures en termes d'espace, de tranquillité, de confort et de qualité du cadre de vie**. Mais c'est un logement qui devra aussi s'adapter pour accueillir une plus grande diversité **d'occupants, d'usages et de modes de vie, et ce toujours à moindre coût**.

Cinq enjeux majeurs peuvent être ainsi identifiés pour la conception à moyen et long terme des nouveaux programmes de logements sociaux.

❖ **Qualité de la localisation et du projet urbain : priorité absolue.** Au regard des enjeux du développement durable, des disparités de dyna-

miques territoriales et des risques de fragilisation sociale de nos clientèles, c'est la meilleure assurance de pérennité du patrimoine et d'adaptation aux besoins.

❖ **Qualité résidentielle : le chantier reste ouvert.**

Face aux enjeux d'un « vivre ensemble » pas toujours évident : valoriser l'image de la résidence, et garantir la tranquillité et le « quant à soi » de chaque logement, tout en repensant le programme et l'organisation des espaces collectifs résidentiels par rapport aux nouveaux usages et aux enjeux du développement durable. Ces réflexions s'inscrivent dans la continuité des progrès réalisés depuis une quinzaine d'années par les maîtres d'ouvrages sociaux en termes de qualité résidentielle. Mais le chantier reste ouvert et concerne notamment, aujourd'hui, la place de l'automobile dans nos résidences.

❖ **Logement : ouvrir le champ des possibles.**

C'est la conception des logements eux-mêmes qui a sans doute le moins évolué au cours des dernières décennies. C'est elle qui paraît aujourd'hui la plus directement remise en cause par l'évolution des ménages, des modes de vie et des usages. Les enjeux se focalisent ici sur deux questions clés : comment donner plus d'espace – utile et perçu – dans le logement, et dans quelle mesure, tout en maîtrisant les coûts ? Comment donner plus de « plasticité », de souplesse d'usage et d'autonomie aux différents lieux de vie qui composent le logement ? Elles interpellent autant le choix des typologies, que la conception des cellules et de leurs prolongements privatifs.

❖ **Ménager l'avenir** : réduire l'empreinte environnementale du patrimoine, s'assurer du potentiel d'évolution, de transformation et d'amélioration des ensembles immobiliers.

❖ **Maîtrise du prix : l'enjeu d'un nouvel habitat économique.** Compte tenu des tensions qui risquent de peser durablement sur la solvabilité de la clientèle du logement social et de la montée des phénomènes de précarité et de paupérisation, il est impératif de maîtriser, voire de réduire le prix de revient et le niveau de quittance pour une partie significative de la production.

Toute la difficulté sera de le concilier avec un cadre réglementaire peu accommodant et des attentes fortes de qualité.

QUOI DE NEUF D'ICI 30 ANS ?

TABLEAU 2C : TENDANCES ET ENJEUX POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE – DÉVELOPPEMENT DURABLE

| LES FACTEURS D'EVOLUTION | | |
|---|---|---|
| Axes d'analyse | Mots clés | Tendances |
| III - APPROCHE ENVIRONNEMENTALE | Economiser les ressources et réduire l'empreinte écologique de l'habitat social | |
| | ➤ ENERGIE | Réduire les consommations énergétiques (directes+grises) |
| | ➤ EMISSIONS CARBONE | Réduire les émissions de GES (directes+grises) |
| | L'EAU | Economiser la ressource en eau |
| | LE FONCIER | Optimiser la ressource foncière |
| | LES DECHETS | Assurer le traitement des déchets |
| | LES MATERIAUX | Optimiser le choix des matériaux |
| | Anticiper les possibilités d'évolution et de transformation du bâti | |
| | DURABILITE EVOLUTIVITE | Respecter un principe de précaution : réversibilité -évolutivité des usages, potentiel de transformation des bâtiments |
| | Exercer notre responsabilité sociale | |
| ACCESSIBILITE | Assurer l'accessibilité des logements | |
| SANTE DANS LE BATIMENT | Développement des attentes liées à la santé dans le bâtiment (qualité des matériaux et de l'air, ondes...) | |
| RESPONSABILITE SOCIALE | Responsabilité sociale de l'entreprise : vis-à-vis des clients, partenaires, prestataires et autres parties prenantes | |
| Anticiper les évolutions de la mobilité individuelle | | |
| QUELLE PLACE POUR LA VOITURE DANS LES RESIDENCES ? | Une incertitude sur l'évolution de la mobilité et des modes de transport : notamment sur la place et les caractéristiques de la voiture de demain Quelle évolution quant à la multiplication des 2 roues, pour quels types de 2 roues (motorisés ou non) ? | |
| IV - EVOLUTION DES TECHNIQUES ET PROCEDES CONSTRUCTIFS | Pas de scénario de rupture : les coûts ne baisseront pas par magie | |
| | TENSION | Tension durable sur l'appareil de production du BTP (pyramide des âges, besoins de recrutement...) |
| | PROCEDES CONSTRUCTIFS | Il semble que la filière traditionnelle restera la plus adaptée pour une bonne part de la production, mais elle devra s'adapter |
| | Le Grenelle ouvre - ou remet à l'ordre du jour - plusieurs pistes d'optimisation de la construction | |
| | PLUS D'INGENIERIE AMONT | C'est en intégrant au plus tôt dans la conception les impératifs du Grenelle et des nouvelles réglementations (accessibilité) que l'on peut maîtriser les coûts. Sinon surcoûts importants liés à la mise en œuvre d'équipements techniques supplémentaires |
| | CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE | Recherche d'optimisation des conditions de mise en œuvre (process séquentiel, kits d'assemblage de composants...) |
| | SOLUTIONS MIXTES | Combiner plusieurs procédés pour "mettre les bons produits au bon endroit" (ex : mixte bois-béton) |
| | IMPACT BBC | Impact BBC : un nivellement des coûts entre maçonnerie traditionnelle, monomur et mixte bois-béton |
| | Au-delà de la construction, des enjeux et solutions nouvelles en phase d'exploitation | |
| | CABLAGE | Généralisation de la fibre optique, cablage des bâtiments, équipements "intelligents"... |
| SUIVI-EVALUATION | Généralisation de l'évaluation des performances du bâti en phase d'exploitation (systèmes de suivi des consommations, charges, etc...) | |

ÉVOLUTION DES TECHNIQUES ET PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS

LES ENJEUX POUR LA MAITRISE D'OUVRAGE

| Mots clés | Impacts potentiels et enjeux pour la conception des programmes neufs | ENJEUX MAJEURS | Process MO | Localisation | Programme | Presc. urbaines | Prescr. résidence | Presc. logement |
|--|---|--|-------------------------------|--------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|
| LOCALISATION | 5 éléments clés 1. Localisation des programmes : centralité / densité / desserte 2. Optimisation du plan masse (réduire à la consommation foncière, orientation bâti et apports solaires, trames vertes, traitement des eaux pluviales...) 3. Conception bioclimatique : orientations, inertie, répartition des surfaces vitrées, éclairage naturel, ventilation / traversants, compacité des bâtiments, "façades tampons"...) 4. Isolation thermique renforcée 5. Des équipements complémentaires, selon possibilités budgétaires (solaire, pompe à chaleur...) mais en privilégiant simplicité d'usage et d'entretien et robustesse | QUALITE DE LOCALISATION | | X | | | | |
| PLAN MASSE | | REDUCTION DE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE | | | | X | X | |
| CONCEPTION BIOCLIMATIQUE | | | | | | | X | X |
| ISOLATION THERMIQUE EQUIPEMENTS SIMPLES ET ROBUSTES | | | MAITRISE DU PRIX | | | | X | X |
| | | | | | | | X | X |
| PRINCIPE DE PRECAUTION POTENTIEL D'EVOLUTION | Analyser le potentiel d'évolution-transformation-amélioration du bâtiment en distinguant : - ce qui est structurel et non modifiable dans des conditions techniques et économiques réalistes - ce qui est remédiable (ex : transformation d'usage des RDC et garages, redistribution des cellules, amélioration de la façade...) L'étape suivante consisterait à s'interroger sur la déconstruction du bâtiment et son incidence environnementale | POTENTIEL D'ADAPTATION | X | X | X | X | X | X |
| UN LEVIER DE QUALITE D'USAGE POUR TOUS ? | Mettre en œuvre la nouvelle réglementation dans une optique d'amélioration de la qualité d'usage pour tous. Des éléments à intégrer le plus en amont possible dans la conception. Principe de précaution ? Privilégier les solutions les plus simples et éprouvées ? Problème des antennes téléphoniques Un enjeu essentiellement pour les relations avec les entreprises et prestataires | BANALISATION & SOUPLESSE D'USAGE POTENTIEL D'ADAPTATION | | | | X | X | X |
| LEVIER D'ECONOMIE OPTIMISATION DES USAGES POTENTIEL D'EVOLUTION | Enjeu n°1 : réduire le coût d'investissement consacré à l'automobile dans la conception du programme (ex : suppression des parkings souterrains, petits parkings à l'entrée du programme...) Enjeu n°2 : optimiser l'utilisation de ces espaces et diversifier les usages possibles (ex : voies de circulation mixtes, garage-celler-atelier...) Enjeu n°3 : préserver le potentiel de réaffectation des espaces dédiés à l'automobile (ex : garage = future pièce en plus) Enjeu n°4 : prévoir des locaux pour le stockage des 2 roues (collectifs ou privés - ex : celliers accessibles depuis l'extérieur au RdC) | POTENTIEL D'ADAPTATION | X | X | X | X | X | |
| TENSION SUR LES COÛTS | Pas de facteurs exogènes susceptibles de faire baisser fortement les prix de revient et les loyers de sortie HLM (financements publics saturés, des évolutions des filières existantes mais pas de révolution technologique) | MAITRISE DU PRIX | X | | | | | |
| INGENIERIE AMONT | Investir plus en conception pour économiser sur la réalisation | MAITRISE DU PRIX | X | | | | | |
| OPTIMISATION MISE EN ŒUVRE & ORGANISATION | Des pistes de réduction des coûts et de fiabilisation au niveau de la mise en œuvre : à la fois techniques (kits, travail par composants...) qu'organisationnels (organisation séquentielle, accords cadres, conception-réalisation, gestion des stocks...) → Lié à un travail de fond, de structuration de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'oeuvre et des entreprises | | X | | | | | |
| HYBRIDES | Des constructions hybrides ? | | POTENTIEL D'ADAPTATION | X | | | | |
| OUVERTURE | Des choix constructifs plus ouverts | | X | | | | | |
| PERFORMANCE EXPLOITATION | Le travail de la maîtrise d'ouvrage ne s'arrête pas à la livraison ou à la GPA : il lui faut anticiper et préparer la phase d'exploitation pour suivre et garantir la performance du bâtiment | MAITRISE DU PRIX | X | | | | | |



PARTIE



QUELS IMPACTS POUR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DE DEMAIN ?

**DES PISTES DE TRAVAIL
POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE**

Comment décliner, concrètement, les cinq grands enjeux identifiés au terme d'un rapide essai de prospective ? Quels impacts pour la maîtrise d'ouvrage ? Nous développons ici pour chacun de ces enjeux, sur la base des travaux menés par les membres de Bat'Im et les experts associés, un certain nombre de points de vigilance et de pistes de travail susceptibles d'orienter le travail des maîtres d'ouvrages sociaux.

Qualité de la localisation et du projet urbain : priorité absolue

La qualité de la localisation n'est pas vraiment un critère nouveau pour les maîtres d'ouvrage sociaux. Elle est appelée néanmoins à peser de plus en plus lourd dans les arbitrages, sous l'effet combiné de plusieurs facteurs :

- ❖ les évolutions socio-démographiques : recomposition des territoires autour de nouveaux pôles et axes de développement urbains et périurbains, montée des petits ménages et familles recomposées, vieillissement de la population, paupérisation et précarité principalement ;
- ❖ les enjeux du développement durable : réduire les coûts et les émissions liés aux temps de transport (on considère que supprimer un trajet aller-retour quotidien d'une distance de 15 km équivaut à une économie de 100 kw ep/m²/an, soit, en d'autres termes, passer du HPE au BBC), privilégier les solutions de mobilité à faible impact environnemental, économiser les ressources foncières,...
- ❖ une société de services : on constate au fil du temps une profonde mutation dans la notion de service ; il y a quelques décennies, le ser-

vice pouvait être défini comme une prestation, soit de très haute valeur ajoutée, soit, et beaucoup plus souvent, comme un moyen de faire faire par d'autres ce qu'on n'avait pas envie de faire soi-même, (le service était alors l'apajane des populations aisées au sens où elles s'entouraient de personnels pour faire réaliser les tâches quotidiennes) ; aujourd'hui, l'assistance s'étant institutionnalisée, il apparaît que le service est beaucoup plus banalisé, et que sa diffusion est d'autant plus organisée que le milieu est urbain.

Les points clés

- ❖ La qualité de la localisation devient, plus que jamais, le critère numéro 1 d'appréciation de la qualité des opérations.
- ❖ Dans la hiérarchie des critères classiques d'appréciation de la qualité d'une localisation, la desserte par les transports en commun et la proximité d'un pôle de commerces et services sont les plus discriminants.
- ❖ **Les conditions d'accessibilité aux zones d'emploi, aux services et équipements urbains seront systématiquement analysées du point de vue de différents types de ménages**, plus ou moins mobiles et motorisés. D'une façon générale, il importe de raisonner en termes d'usage (mobilité, courses...) pour les différents profils de population qui peuvent être accueillis dans le parc social. On s'assurera impérativement des possibilités de déplacement des **ménages non ou partiellement motorisés**.
- ❖ La qualité de la localisation doit toujours être appréciée au regard de la situation actuelle mais aussi du potentiel d'évolution du site. A cet égard les projets de développement de transport en commun feront l'objet d'une attention particulière.
- ❖ Lorsque les critères de qualité de la localisation ne sont pas réunis, il est essentiel **d'analyser les possibilités de pérennisation ou d'adaptation de l'investissement** : changement de statut (locatif / vente) ou d'usage... La question se pose notamment pour les investissements réalisés dans des territoires peu denses ou fragiles, mais présentant une demande potentielle, dans lesquels les organismes peuvent être sollicités.

Les aspects spécifiques au logement locatif social

Un terrain bien situé coûte plus cher qu'un autre. Toutefois, ce raisonnement primaire doit être complété par d'autres considérations en vue d'une meilleure maîtrise des coûts, tant d'investissement que de gestion. Une bonne localisation permet en effet de **bénéficier d'économies externes**.

- Dès lors que l'opération est bien desservie, on pourra plus aisément plaider un nombre réduit de places de stationnement ;
- Le bon site est souvent en zone dense : au-delà de l'intérêt lié aux aspects environnementaux, un tel terrain propose souvent peu d'espaces extérieurs, et ceux-ci sont alors clairement identifiés ;
- Un certain nombre de services sont mutualisés au niveau de la collectivité territoriale, minorant de fait une partie des charges qui, sinon, devraient être prises en compte par le bailleur et/ou le locataire.

L'attractivité d'une bonne localisation **facilite la mixité de peuplement**.

Qualité résidentielle : le chantier reste ouvert

De la « cité » à la « résidence » : le thème de la qualité résidentielle est devenu l'un des principaux axes de travail de la maîtrise d'ouvrage sociale depuis une quinzaine d'années, en particulier pour la requalification du patrimoine existant.

Si les progrès accomplis sont significatifs, les enjeux restent forts. Nous mettrons ici l'accent sur deux thèmes de travail : l'organisation du « vivre ensemble » à l'échelle de la résidence, et la place de l'automobile.

Un habitat qui facilite le « vivre ensemble »

La montée des exigences de tranquillité, de sécurité et de protection du « quant à soi » est l'une des tendances lourdes qui pèsent de plus en plus sur les arbitrages résidentiels des ménages. Elle a

Source : Silène / architecte DLW - Perrault



Espaces résidentiels : les points clés de vigilance

Une organisation claire de l'espace résidentiel

Assurer une distinction lisible entre les quatre types d'espaces :

- l'espace public,
- l'espace résidentiel extérieur (=espace extérieur d'usage collectif réservé au résidents),
- les parties communes,
- l'espace privatif.

L'organisation de l'espace doit permettre d'identifier clairement les limites et le statut de ces différents espaces afin d'en faciliter la gestion, la surveillance et l'appropriation.

Dimensionner correctement l'espace résidentiel et les parties communes selon le programme et les fonctions attendues : image de la résidence et agrément, jeux (grands/petits), convivialité.

Intégrer le volet sûreté – sécurité dès la conception des projets

C'est un principe de base des études de sûreté et de sécurité publiques désormais obligatoires dans le cadre des principaux projets d'urbanisme : mieux vaut réfléchir en amont sur la configuration des espaces et des bâtiments, que de multiplier après coup les équipements de protection et de surveillance. On obtient ainsi en général des solutions plus économiques (en gestion comme en investissement) et moins stigmatisantes.

Quelques exemples

- Dans le plan masse, utiliser l'implantation des bâtiments pour limiter les linéaires de clôtures et points d'accès possibles (cf. principe de l'îlot ouvert)
- Éviter les espaces résidentiels surdimensionnés ou communs à un trop grand nombre d'entrées et de logements : privilégier des espaces de proximité auxquels sont rattachés 2 à 3 entrées au plus, afin de conserver une échelle résidentielle appropriable par les habitants.

De la tranquillité au « quant à soi »

Les points de vigilance sont ici bien connus : l'accès au logement (passage progressif de l'espace public à l'espace privé, espaces de transition, ef-

fet de « seuil »), l'isolation phonique d'un logement à l'autre, l'organisation des vues et vis-à-vis. Certaines opérations récentes d'habitat individuel dense suscitent à cet égard quelques interrogations, par rapport aux qualités que peut offrir un habitat collectif bien pensé.

Il importe aujourd'hui de ne pas raisonner uniquement au niveau du logement, mais de prendre également en compte les espaces privatifs extérieurs qui en constitueront de plus en plus le prolongement naturel et obligé.

Au-delà de cette approche collective, il importe aussi de prendre en compte la tranquillité au sein même du logement : la multiplication des familles recomposées, l'usage sans cesse plus fort des matériels « nomades » et autres produits bruns, conduit à rechercher des solutions qui permettent un accroissement de l'intimité.

Une réflexion sur les espaces d'usage collectif ou partagé

Le principe du « tout privatif » qui tend à régir une bonne part de la production nouvelle a ses limites. Même si la priorité est bien d'assurer la sécurité de la résidence, la tranquillité de chaque logement, la maîtrise des charges de gestion des espaces communs, il paraît prudent de réserver les possibilités d'aménagement d'espaces d'usage collectif ou partagé.

Deux solutions sont toutefois envisageables :

- **Des aménagements à l'échelle du micro quartier**, du ressort de la collectivité ; c'est la plus avantageuse pour le bailleur en termes d'investissement comme de gestion ; elle permet de mutualiser les investissements.
- **Des aménagements à l'échelle de la résidence**, mais il est essentiel dans ce cas de prévoir une certaine polyvalence d'usage et la sécurisation de ces locaux ou espaces. Toute la difficulté est en effet de définir le programme de ces espaces d'usage partagé, et de s'assurer de leur utilisation effective. Certes, les usages possibles ne manquent pas : espaces de réunion, d'activité ou d'animation, bureaux à temps partagé pour des entrepreneurs individuels ou le travail « à domicile », espaces de services, de stockage... **La prudence commande donc de privilégier la souplesse d'usage et la mutabilité de ces espaces.**

nourri, depuis plus de 30 ans, le développement de l'habitat individuel et de la résidentialisation sous ses diverses formes.

Rien n'indique aujourd'hui que ces attentes soient amenées à s'estomper : bien au contraire, l'évolution du peuplement du parc HLM amène à penser que la mosaïque sociale, ethnique et culturelle de nos résidences fonctionnera d'autant mieux que la tranquillité de chacun pourra y être préservée.

Avant de proposer des espaces, équipements et animations destinés à favoriser la convivialité et le vivre ensemble, il importe de garantir à chacun un minimum de quant à soi et de maîtrise de son « territoire domestique » et de ses abords : vivre ensemble, oui, mais sans promiscuité imposée.

Automobile et nouveaux modes de transports : quelle place dans les résidences de demain ?

Le plus souvent imposé par les prescriptions d'urbanisme et attendu par les habitants, le stationne-

ment automobile intégré à la résidence pose des difficultés de plus en plus souvent évoquées par les maîtres d'ouvrage, en termes de conception comme de gestion.

En termes de conception

- Le stationnement représente un poste non négligeable dans le coût d'investissement total, en particulier dans les zones urbaines (parkings souterrains), et compte tenu du nombre de places par logement encore requis par nombre de PLU.

En termes d'exploitation

- Une vacance importante des parkings régulièrement relevée par les bailleurs (surdimensionnement et/ou problème de prix pour une clientèle amenée à faire des arbitrages budgétaires difficiles), notamment pour les parkings souterrains, sur le parc existant comme pour les programmes neufs ;
- Une vigilance constante pour assurer la sécurisation des parkings et éviter le développement d'un sentiment d'insécurité ;
- Des coûts d'exploitation supplémentaires (charges, maintenance, sécurité),

Les enjeux du développement durable, les perspectives d'évolution de la mobilité individuelle et la recherche de pistes de réduction des coûts conduisent à réinterroger la place des circulations et du stationnement automobile dans les résidences, ainsi que celle des nouveaux modes de transport.

Automobile : les points clés de vigilance

Quantifier au plus juste le besoin de stationnement automobile à intégrer dans la résidence

- Selon la localisation
- Selon la nature du programme
- Selon les possibilités de stationnement existantes à l'échelle du quartier

Une négociation sera la plus souvent nécessaire avec la collectivité.

Ménager une certaine souplesse d'usage et un potentiel de transformation des espaces dédiés à la circulation et au stationnement automobile.

Les espaces de circulation et surtout, de stationnement automobile, doivent pouvoir servir à d'autres usages, après transformation éventuelle dans des

conditions techniques et économiques réalistes. Leur configuration et leur dimensionnement doivent pouvoir être ajustés de façon relativement simple en fonction de l'évolution de la demande et des conditions de mobilité (développement de modes de transport alternatifs, modification des caractéristiques des voitures individuelles, développement de la location, réduction du taux d'équipement automobile dans certaines zones, etc.).

Assurer la sécurité des espaces de stationnement automobile (éclairage, visibilité...).

Assurer l'accessibilité aux espaces de stationnement automobile.

Réduire l'empreinte environnementale des zones de stationnement et de circulation

Quelques exemples

- Pas de parkings souterrains – ou le moins possible : espaces coûteux en aménagement, sécurisation et accessibilité, peu ou pas convertibles, ne présentant aucune souplesse d'usage.
- Report des zones de stationnement en surface (aérien, superstructures légères ou rez-de-chaussée), dans la résidence ou à proximité immédiate. Attention : dans ce cas garantir les possibilités d'accès « dépose-minute » à proximité des entrées d'immeubles (courses, déménagements, etc.).
- Dans la résidence, privilégier les traitements de voies de circulation « doux » (moins de bitume et d'imperméabilisation des sols, moins de bordures).

Les modes de transport alternatifs

Il s'agit essentiellement de la question des deux roues, motorisés ou non. Il importe de les prendre en compte à part entière dans le programme et la conception de la résidence.

Deux points de vigilance :

Quantifier les besoins : le calibrage actuel des espaces qui leur sont réservés devra sans doute être revu à la hausse.

Préserver le potentiel d'adaptation et de transformation des locaux dédiés à cet usage.

Quelques exemples

- Pas de parkings en souterrain : aménagements en surface (aérien, superstructures ou intégrés en rez-de-chaussée) pour garantir le potentiel de transformation et d'adaptation des espaces.
- Location de box de dimensions adaptées pour motos et autres deux roues motorisés, pouvant avoir un double usage stockage/stationnement (idem pour les box autos)
- Accroître le dimensionnement des locaux vélos / poussettes et intégrer les équipements ad hoc de rangement des vélos

Logement : ouvrir le champ des possibles

Les enjeux se focalisent ici sur deux questions clés.

- Comment donner plus d'espace – utile et perçu – dans le logement, et dans quelle mesure, tout en maîtrisant les coûts ?
- Comment donner plus de souplesse d'usage et d'autonomie aux différents lieux de vie qui composent le logement ?

Elles interpellent autant le choix des typologies, que la conception des cellules et de leurs prolongements privatifs.

Programmation et choix de la typologie

Face à la diversification des profils de clientèle et des parcours résidentiels, trois postures peuvent être adoptées dans le choix d'un programme et d'une typologie.

La première consiste à développer **une gamme d'offres spécifiques**, fondée sur des segmentations très fines de clientèles (les familles monoparentales, les seniors, les étudiants en colocation, etc...).

La seconde parie sur **la modularité des cellules**. Elle a fait florès dans diverses expériences d'innovation architecturale des années 1950-1970.

La troisième préfère s'en tenir à quelques grands produits « à spectre large » susceptibles d'accueillir les configurations familiales les plus variées, au prix, le cas échéant, de quelques aménagements ponctuels. Si le terme n'était pas associé

semble-t-il à une certaine médiocrité architecturale, on pourrait parler de **logement « banalisé »** ou « universel ».

Cette dernière position paraît préférable, et ce, pour plusieurs raisons.

D'abord parce que la projection des besoins en logements est d'autant plus fragile qu'elle est fondée sur une segmentation produits-clients très fine. Les marges d'erreurs sur les prévisions sont alors plus élevées, en raison de la faiblesse des effectifs et de la sensibilité des hypothèses adoptées. Bâtir une programmation ciblée dans ces conditions relève de l'exercice de haute voltige.

Ensuite parce que les choix de programmation des maîtres d'ouvrage sociaux s'inscrivent dans le long terme, et sur un territoire donné. Il ne s'agit pas de vendre dans l'année, mais de louer aux meilleures conditions pour 10 à 50 ans, voire plus. Un horizon pendant lequel les évolutions socio-démographiques ont tout loisir de s'infléchir en quelques décennies, en particulier lorsque l'on raisonne à l'échelle plus ou moins restreinte d'un marché local, d'une ville ou même d'une région, a fortiori sur les marchés relativement détendus. L'histoire de la planification du logement est ainsi jalonnée de nombreux exemples d'erreurs de programmation. Rappelons pour mémoire les déconvenues rencontrées par certains maîtres d'ouvrage et collectivités en matière de quantification d'offre d'hébergement pour les personnes âgées.

Enfin, parce que la modularité des cellules a montré toutes ses limites, qu'elle soit laissée à l'initiative des ménages ou du bailleur, sauf lorsqu'elle ne porte que sur des aménagements ponctuels et faciles à appréhender sur le plan technique et fonctionnel.

Le parti le plus sage consisterait donc :

- ❖ A développer **des programmations réduites à quelques grands types de logements** susceptibles d'accueillir le plus large éventail de populations (par exemple, petits/moyens/grands logements).
- ❖ A donner, **dans la conception de chaque type de logement, la plus grande souplesse d'usage possible** grâce aux choix d'orientation, de distribution intérieure et de qualités spatiales des différentes pièces ; les exemples suisses de « plans neutres » présentent à ce titre des enseignements intéressants. Nous reviendrons plus loin sur cette question clé de la flexibilité d'usage.

- ❖ **A ménager quelques possibilités d'aménagements simples et ponctuels** à l'intérieur des logements (possibilités de cloisonnement / décroisonnement ou d'ouverture partielle entre deux chambres adjacentes, aménagements des annexes et prolongements privés, fermetures de loggias, etc.).

- ❖ **A envisager, dès l'origine, les possibilités d'évolution voire de transformation lourde d'une résidence** : possibilité de revoir la distribution voire la typologie, possibilités de transformation d'usage et de réaffectation de certaines parties d'ouvrage, etc. De façon paradoxale, certaines pratiques de la promotion privée, qui privilégie traditionnellement la construction par façades porteuses par rapport aux refends afin de pouvoir plus facilement redistribuer les appartements en cas d'aléas de commercialisation, ne sont pas sans intérêt à cet égard¹.

La question du potentiel de transformation à long terme se pose avec une acuité particulière pour les programmes « spécifiques » à produire quoi qu'il en soit pour répondre à certains besoins d'hébergement : résidences personnes âgées, résidences sociales, logements étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS). Nous y reviendrons dans le chapitre consacré au « principe de précaution » appliqué à la maîtrise d'ouvrage.

Conception des cellules et qualités d'usage

Au-delà du choix d'une typologie, c'est la qualité de conception des logements eux-mêmes qui est largement interrogée par cet exercice prospectif. Comme nous l'avons vu, les maîtres d'ouvrage et architectes sont confrontés à deux enjeux majeurs :

- traiter la demande d'espace, ou du moins d'espace utile et perçu, dans le logement et ses prolongements ;
- assurer une plus grande souplesse d'usage et d'appropriation dans ses différentes pièces, - une certaine « plasticité » en quelque sorte -, et des lieux de vie plus autonomes compte tenu de l'évolution des pratiques et de la di-

¹ MOLEY Christian, « Concilier qualité et rationalité dans la conception du logement », PUCA/LQCM, 2000.

versité de configurations familiales qu'un logement peut être amené à accueillir au cours de sa durée de vie.

Ces deux questions sont étroitement liées. Et d'autant plus sensibles qu'elles entrent directement en conflit avec la nécessité de maîtriser les prix de revient et le niveau de la quittance.

Sans présumer de la richesse des solutions architecturales susceptibles d'être mises en œuvre, il est possible d'identifier les principaux leviers d'amélioration de la conception des logements. De même finalement qu'en matière de programmation, nous sommes invités à revenir à quelques fondamentaux. **Lumière, vues et perspectives, volumétrie, fluidité de la distribution... les qualités architecturales premières de l'espace domestique sont ici déterminantes.**

La lumière, les vues et perspectives, l'orientation

C'est un principe de base de la conception architecturale, mais il reste visiblement nécessaire de le rappeler. La lumière et les vues jouent un rôle déterminant dans la perception de l'espace par ses occupants. Une pièce de même superficie au sol, et a fortiori un logement, seront perçus comme plus ou moins grands selon qu'ils sont plus ou moins lumineux, selon le nombre de fenêtres, leurs dimen-

sions, la hauteur des fenêtres et celles des allèges, l'existence de vues traversantes et d'orientations multiples, de perspectives intérieures et vers l'extérieur, etc. Plus ils sont éclairés naturellement, plus les lieux permettent des usages multiples et donnent une impression d'espace.

Lumière et vues sont aussi des éléments déterminants pour donner plus de souplesse d'usage au logement et à ses différentes composantes. Un séjour traversant ou avec plusieurs orientations, par exemple, se prête à une plus grande diversité d'agencements, de partitions en différents sous-ensembles (réception / repos / salle à manger...) et en définitive, d'usages pour ses occupants. Il en est de même pour une chambre voire pour un dégagement : une même chambre avec deux fenêtres permet plus facilement d'aménager un coin pour deux enfants.

Globalement, ces considérations amènent à privilégier la production de logements traversants ou au moins, à orientations multiples, ce qui a un impact direct sur les caractéristiques des bâtiments. Cette option suggère en effet **la production d'immeubles moins épais** (9 à 12 mètres)², et pourquoi pas, de

² M. PATTOU. Usages du logement, document de travail, Octobre 2009



revisiter des solutions qui permettent d'optimiser l'éclairage naturel et les vues sans compromettre la rationalité économique du projet : immeubles à redevants et ses variantes, et surtout les « plots » plus ou moins détachés sur un « socle » commun, etc. Ces solutions architecturales, qui ont été largement utilisées dans l'architecture domestique de la première moitié du XX^e siècle, présentent en outre de bonnes qualités d'intégration urbaine car elles permettent de moduler différentes échelles de bâtiments³. Elles connaissent un regain d'intérêt sous des formes architecturales modernes de qualité. Nous verrons, dans le chapitre consacré à la difficile question des coûts, à quelles conditions l'impact économique de ces options peut être maîtrisé.

On ne saurait toutefois se contenter de vérifier que la totalité des logements d'un programme sont traversants ou en double orientation. Une analyse détaillée par logement est nécessaire, qui doit porter sur l'ensemble des choix qui détermineront la qualité de la lumière et des vues. C'est avant tout une question de bon sens. Mais pour les perfectionnistes, rappelons que certains logiciels utilisés par les éclairagistes permettent aujourd'hui d'analyser de façon systématique la luminosité et les besoins d'éclairage d'un bâtiment donné en fonction de ses caractéristiques.

La volumétrie intérieure des logements

La volumétrie des pièces et du logement dans son ensemble est un facteur clé de la qualité de perception des espaces, à surface donnée. C'est d'ailleurs l'une des qualités de l'habitat individuel qui est fréquemment évoquée par rapport au logement collectif. Deux pistes de travail peuvent être ici identifiées :

- le **relèvement des hauteurs** sous plafond par rapport aux pratiques actuelles,
- les aménagements **en duplex**, largement expérimentés y compris dans la promotion privée, avec un certain succès commercial. Ils concernent exclusivement les grands logements.

L'une et l'autre de ces solutions permettent d'améliorer plus facilement la luminosité des logements et des différentes pièces. Comme l'habitat individuel, le duplex permet par ailleurs de mieux gérer l'autonomie des différents « lieux de vie » et des usages entre eux, par le jeu des différences de niveaux.

En revanche, ces deux solutions ont un coût et ne sont pas nécessairement optimales en termes de performances thermiques. Le relèvement des hau-

teurs sous plafonds suppose également une inflexion des règles d'urbanisme locales, afin que le maître d'ouvrage ne soit pas pénalisé en matière de constructibilité. Nous retrouverons à maintes reprises cette question du relèvement des hauteurs de construction.

Balcons, loggias, annexes... : jouer sur les prolongements privatifs du logement

Une autre piste de travail pour améliorer la qualité de l'espace perçu par les habitants et donner plus de souplesse d'usage, dans des conditions de coût maîtrisé, est de généraliser les prolongements privatifs du logement.

De multiples qualités

Balcons, terrasses, loggias ouvertes ou fermées : **les prolongements extérieurs sont devenus indispensables**. Ils répondent, pour partie, à une demande d'espace à la fois privatif et de « plein air », ouvrent le champ des usages et appropriations possibles, et contribuent, lorsqu'ils sont bien disposés, à améliorer l'intimité du logement par rapport à son environnement. Sur ce dernier point un exemple de solution intéressante – une loggia d'entrée – a été présenté il y a quelques années dans le cadre de la démarche LQCM⁴.

Par rapport aux objectifs de développement durable et d'amélioration de la performance thermique du bâti, ces prolongements extérieurs peuvent également jouer un rôle appréciable en s'insérant dans une « zone tampon » entre la façade principale du bâtiment et une enveloppe ou des parements extérieurs assurant une meilleure régulation thermique en été comme en hiver.

Leur qualité d'usage véritable doit toutefois faire l'objet de la plus grande vigilance de la part du maître d'ouvrage. Là encore il ne suffit pas de s'assurer sur le papier que la totalité des logements ont un balcon, une terrasse ou un jardin. Quelques questions sensibles à ce sujet :

- leur orientation et leur exposition au vent et intempéries,
- leur dimensionnement (ni trop étiqués, ni trop vastes),
- leur intimité (vues et traitement des garde-corps, problème du traitement des jardins en rez-de-chaussée...),
- les possibilités de fermeture totale ou partielle en hiver ou demi-saison, ou pour agrandir le logement le cas échéant.

³ On se réfère ici à l'analyse détaillée qui en est faite par Christian MOLEY in « Concilier qualité et rationalité dans la conception du logement », LQCM/PUCA, décembre 2000.

⁴ C. MOLEY. « Concilier qualité et rationalité dans la conception du logement », LQCM/PUCA, décembre 2000

Repenser les annexes

Les prolongements privatifs peuvent être également constitués d'**annexes au logement** : cellier ou autre local de rangement, séparé ou adjacent au logement. Il s'agit là aussi de l'une des qualités de l'habitat individuel fréquemment citée par rapport à l'habitat collectif. Les maîtres d'ouvrage sont ici confrontés à une double difficulté :

- le rejet des caves : source fréquente de difficultés de gestion, ce sont des mètres carrés finalement assez coûteux à produire (aménagement en sous-sol) et à sécuriser, qui comme les parkings souterrains ne présentent aucune souplesse d'usage du fait de leur localisation en sous-sol,
- la demande d'espaces de rangement directement rattachés au logement : c'est un des points noirs de la conception des logements, qui ressort de façon constante des enquêtes auprès des usagers et de l'analyse des programmes neufs. Au-delà du rangement, la question se pose aussi des activités qui ne peuvent prendre place directement à l'intérieur du logement (bricolage, traitement du linge...). C'est à la remise, à la cabane, au débarras et à leurs multiples usages et variantes (garage transformé en atelier...) que l'on fait ici référence.

Un champ d'investigation très concret est ici ouvert pour les architectes... Comment intégrer de nouveaux espaces annexes dans les immeubles collectifs ? Faut-il réinventer les greniers et cabanes sur le toit et réinvestir les terrasses ? Aménager des celliers plus vastes, adjacents à l'entrée du logement ou à une loggia ?

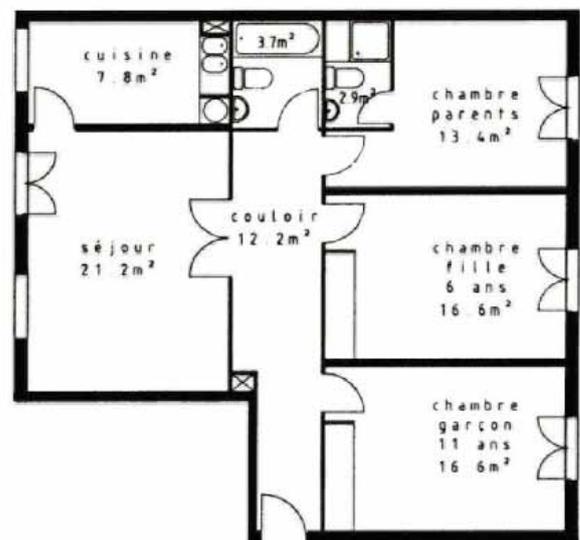
Quelle distribution pour les logements de demain ? La division jour - nuit en question

La distribution intérieure des logements témoigne, depuis une quarantaine d'années, d'une grande stabilité pour la majeure partie de la production ; elle reste dominée par le principe de séparation « jour - nuit », bien que celui-ci n'ait plus depuis longtemps de caractère réglementaire. D'un côté, la cuisine et le séjour, le plus souvent disposés près de l'entrée du logement, de l'autre, un ensemble regroupant chambres et sanitaires, en général au fond du logement⁵. Il peut se décliner en duplex ou en maison individuelle, la partie jour étant alors située en rez-de-chaussée et la partie nuit à l'étage.

Ce modèle, qui établit une partition assez forte et



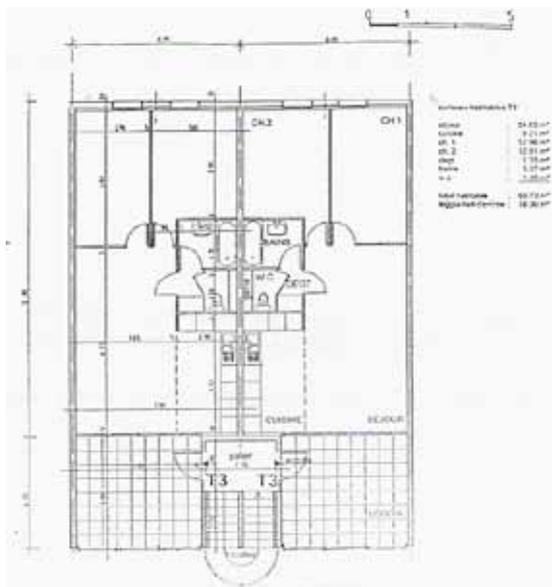
AMSTERDAM, Fondation Lieven de Key, 1987
Architecte Duinker et Van der Tor
T3 de 74 m²
Double circulation et cloisons coulissantes,
séjour en retrait
Doct. M. PATTOU (droits réservés)



PARIS 11, RIVP, 1997
Architecte Diener & Diener
« Plan neutre » à distribution centrale
Doct. JM LEGER - Habitat Social 2022 (droits réservés)

cloisonnée de l'espace intérieur du logement, reste prépondérant dans la production locative sociale actuelle, mais également dans la promotion privée. Dans un souci d'optimisation des surfaces, il se caractérise souvent par une stricte limitation des espaces de desserte (entrée et couloirs d'accès à la partie nuit), allant jusqu'à la disparition complète de l'entrée (accès direct au séjour).

5 C. MOLEY. L'architecture du logement, culture et logiques d'une norme héritée. Anthropos, 1998.



ISTRES, LQCM / Vivre avec le climat, 1998
 EPAREB mandataire
 Loggia d'entrée
 Doct. C. MOLEY (droits réservés)

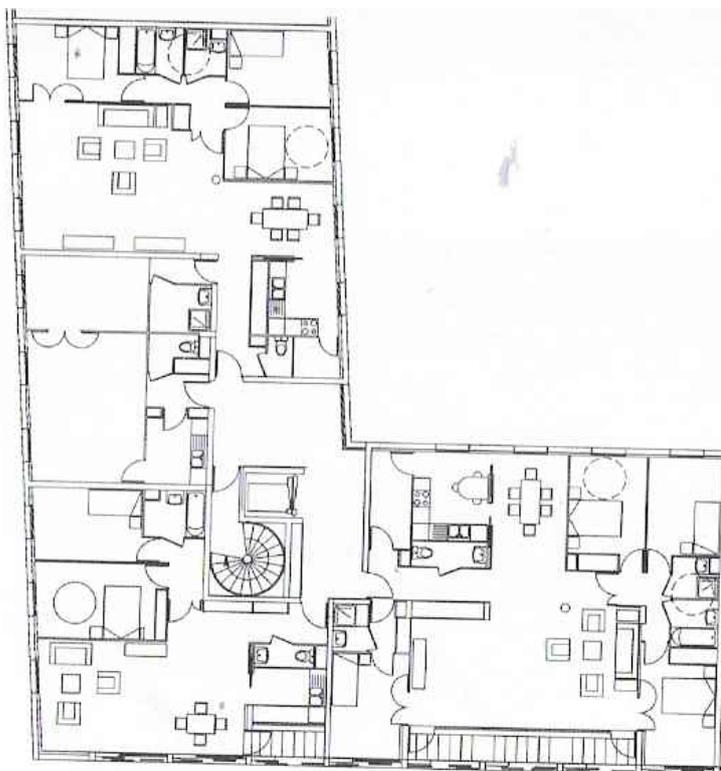
Bien que ce schéma de distribution ait somme toute assez bien résisté à l'usage, on peut se demander s'il n'est pas nécessaire de le faire évoluer compte tenu de la transformation des attentes et des modes de vie. La partition traditionnelle « jour - nuit » est-elle toujours pertinente, alors que différentes parties du logement peuvent être utilisées indifféremment pour le travail, les loisirs, le repos ?... Les chambres en particulier, ne sont plus seulement utilisées pour dormir ou se reposer, mais aussi pour travailler à la maison (faute de bureau...), faire ses devoirs, consulter Internet, regarder l'un des postes de télévision de la maison, recevoir des amis des enfants, etc.

Une partition « espaces individuels – espaces collectifs » ne serait-elle pas plus adaptée aux nouveaux modes de vie ? Ne faut-il pas donner plus d'autonomie et d'espace utile aux chambres ? **Comment assurer une meilleure fluidité de l'organisation intérieure**, pour l'accès aux différentes parties du logement, traitées comme des lieux de vie plus indépendants, comme pour la circulation d'une partie à l'autre ?

Plusieurs pistes de travail peuvent être ici évoquées ; toutes ne sont pas nouvelles, avouons-le, mais méritent d'être revisités.

- ❖ « **La chambre indépendante** » : ne faut-il pas plus systématiquement distinguer au moins une chambre plus autonome dans le logement, avec un accès indépendant ou proche de l'entrée et une salle d'eau ? Notons que pour les maisons et duplex cette disposition va s'imposer sous la forme de « **l'unité de vie** » prescrite par la réglementation handicap. Si l'on poursuit le raisonnement à l'extrême, rien n'interdit d'imaginer, du reste, qu'un logement puisse se composer d'un ensemble collectif « séjour – cuisine » et de plusieurs « unités de vie » également accessibles depuis l'entrée. Ce sont des schémas qui sont notamment envisagés en matière d'habitat partagé ou destinés à la colocation.

- ❖ **Le « plan neutre »** : il s'agit là d'atténuer les différences de surfaces entre pièces de vie, afin de ménager des chambres suffisamment vastes et logeables pour y accueillir une grande diversité d'usages, voire pour d'autres affectations fonctionnelles. L'architecture suisse offre de nombreux exemples de distribution de ce type⁶. Le terme de « plan neutre » que nous employons ici n'est d'ailleurs pas tout à fait exact car même s'ils offrent une grande diversité d'usage et d'interprétation, les espaces demeurent ici différenciés. Les enseignements tirés des expériences architecturales des années 1970 ont montré que les

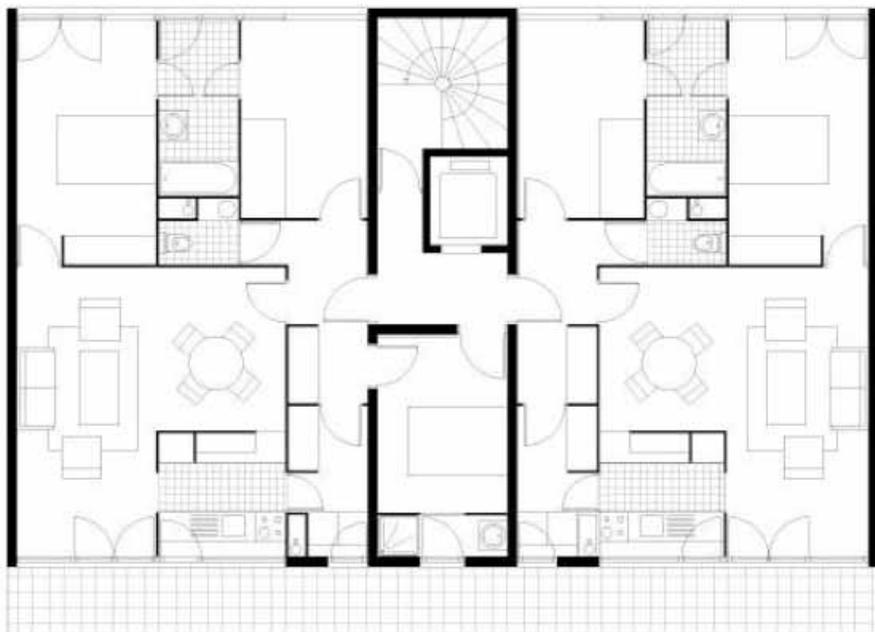


PARIS 20, MARIGNAN, 2006
 Architectes BADIA et BERGER
 Séjour traversant, double circulation,
 chambre indépendante
 Doct. C. MOLEY (droits réservés)

⁶ Cf. exemple : DIENER & DIENER, 37 logements PLI à Paris XI^{ème}, RIVP.

habitants s'approprient difficilement des espaces présentés comme totalement « neutres » et banalisés, par rapport à des espaces ouverts, présentant des qualités de polyvalence mais néanmoins suggestifs, par leur agencement, de telle ou telle affectation générale⁷.

- **Le plan inversé** : dès lors qu'il s'agit d'assurer un accès et des circulations plus fluides vers les différentes parties du logement, est-il toujours pertinent de reporter les chambres et sanitaires vers le fond du logement ? L'expérience montre en effet que dans une surface contrainte, l'inversion du plan (séjour plus éloigné de l'entrée) offre des solutions intéressantes en termes d'optimisation de l'espace et de qualité d'usage⁸.



**CHAMPS SUR MARNE,
OPAC du Val de Marne, 1995**

Architecte Yves LION
Chambre indépendante, éclairage naturel, fluidité des circulations
Doct C. MOLEY (droits réservés)

Cette variante se heurte toutefois au principe bien ancré de passage progressif du public (l'entrée, les pièces « visibles » depuis l'extérieur) aux espaces plus intimes et privés (les chambres en fond de logement). Comme pour le plan « neutre », elle implique un traitement qualitatif de l'espace de desserte (hall ou couloir), ce qui conduit à s'interroger sur le statut des espaces de distribution.

- **Un retour en grâce des espaces de distribution ?** Couloirs, entrées, dégagements : les espaces de desserte sont traditionnellement les mal aimés de l'analyse des plans de cellule, chassés comme autant de mètres carrés inutiles. Ils jouent pourtant un rôle déterminant dans la qualité d'usage du logement, car il leur revient d'assurer l'articulation entre ses différentes parties : à la fois **relier et séparer**. Une fonction clé dès lors que l'on souhaite améliorer la fluidité de l'espace intérieur et organiser l'autonomie entre ses différentes pièces de vie. La nouvelle réglementation handicap conduit de même à réétudier la question de la distribution de façon à optimiser les conditions d'accès aux différentes parties du logement.



REIMS, Effort Rémois et Foyer Rémois, 2005

Architecte Atelier 3
Chambre indépendante, éclairage sanitaires et second jour, fluidité des circulations
Doct. JM LEGER – Habitat Social 2022 (droits réservés)

7 C. MOLEY, « L'innovation architecturale dans la production de logement social », Plan Construction, 1979.

8 Une disposition assez fréquente en Europe du Nord. Cf. C.MOLEY, PUCA/LQCM.

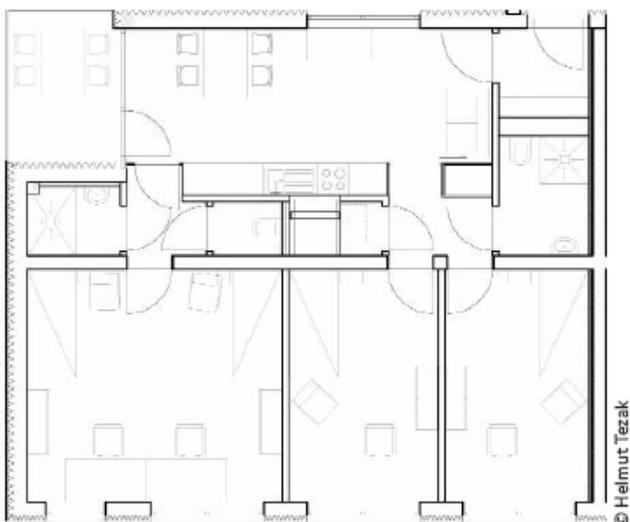
Deux exemples de logements conçus pour la colocation



LJUBLJANA (Slovénie)
Architecte Bevk Perovic
Appartements en colocation
pour 2 personnes

GRAZ (Autriche)
Architecte Bramberger
Appartements en colocation pour 4 personnes (1+1+2)

Docts PUCA / Design pour Tous (droits réservés)



Sans présumer des solutions qui pourront être imaginées par les architectes, ces considérations d'usage et la contrainte réglementaire suggèrent **une desserte centrale des différentes parties du logement**, sous la forme d'une entrée ou d'un couloir large **qui réinterpréteraient, toutes proportions gardées, le principe des galeries attenantes au séjour**, très pratiquées jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Une autre piste de travail est celle de **la double circulation** (double accès à la cuisine par le séjour et par l'entrée via un cellier ou « arrière-cuisine »).

❖ **La tentation du plan ouvert : le modèle du loft et ses limites**

Une solution d'ores et déjà pratiquée pour les surfaces et les budgets les plus contraints consiste à supprimer les circulations : entrée directe dans le séjour ou traitée comme un prolongement de celui-ci, chambres commandées en tout ou partie par le séjour.

Largement représenté et mis en valeur dans les publications, ce type de plan ouvert est censé apporter plus de fluidité, d'ouverture et de luminosité. Il n'assure pas en revanche, d'intimité et d'autonomie des différentes parties du logement les unes par rapport aux autres. Ceci qui peut poser de fortes difficultés d'usage et d'appropriation dès lors que le ménage s'élargit, ou par rapport à des références culturelles et de modes de vie largement représentés dans les quartiers d'habitat social.

Ménager des possibilités de réagencements ponctuels

En travaillant sur les qualités intrinsèques de luminosité, de volume et de distribution des logements, il est donc possible d'offrir aux occupants une plus grande flexibilité d'usage et d'appropriation. Sans revenir sur le mythe de la modularité, ne peut-on également s'interroger sur quelques dispositifs simples et idéalement peu coûteux qui pourraient donner un peu plus de « plasticité » à l'aménagement intérieur du logement ?

Nous nous en tiendrons ici à quelques exemples.

❖ **Le cloisonnement cuisine-séjour** : études marketing et recherches auprès des usagers montrent qu'en la matière, les choix des ménages sont très partagés, entre cuisine ouverte et fermée. Quelle souplesse proposer aux gestionnaires comme aux usagers ?

❖ **Deux chambres en une, une chambre en deux** : selon l'âge des enfants et l'évolution de la confi-

guration familiale, il peut être intéressant de réunir deux petites chambres en une seule pièce de vie, et inversement.

✚ **Entre chambre et séjour** : le retour de l'alcôve ? Jouer sur le cloisonnement total ou partiel entre le séjour et une chambre peut permettre, au choix et selon l'évolution de la demande, d'agrandir la pièce de vie en déclassant un type 3 compact en grand type 2 par exemple, ou au contraire de créer une alcôve ou une chambre supplémentaire à partir d'un grand séjour.

✚ **De la loggia à la pièce en plus**. La fermeture partielle d'un prolongement privatif extérieur (loggia, balcon éventuellement) permet de réaliser une véritable extension en jardin d'hiver, véranda ou bow-windows avec une qualité d'usage supplémentaire en toutes saisons. Cette solution a du reste été très largement utilisée dans le cadre des projets de réhabilitation de parc ancien. Les programmes neufs ménagent-ils toujours cette possibilité ?

La question des cloisonnements amovibles pourrait donc se poser pour un bailleur sur quelques points précis de la distribution, si elle offre, naturellement, **des garanties suffisantes d'économie, de robustesse et de simplicité**.

Rangements et linge, sanitaires, cuisine : des mètres carrés en plus, malgré tout...

Soyons réalistes. L'optimisation de la qualité de l'espace perçu, à surface constante, a malgré tout ses limites et nombre de pistes de travail évoquées jusqu'ici ont plutôt tendance à majorer les surfaces. Un certain nombre d'attentes exprimées de longue date par les ménages, rappelées de façon récurrente dans la littérature sur les usages de l'habitat, vont également en ce sens. Les points noirs sont bien identifiés.

Ce sont d'abord, les deux grandes « fonctions oubliées » : le rangement et le traitement du linge. S'il est possible de les traiter dans le cadre des annexes et prolongements du logement, ce sont tout de même des mètres carrés supplémentaires qui sont ici nécessaires, dont une partie seulement pourrait être compensée par la disparition d'autres surfaces (caves notamment).

Ce sont ensuite, **les sanitaires**. L'impact de la réglementation handicap vient ici accroître la pression à l'augmentation de la surface des salles de bain, déjà sensibles dans les enquêtes usagers, de même que la demande d'éclairage naturel. L'impact est surtout sensible pour les petits lo-

gements, bien qu'il puisse y être limité par le regroupement de la salle de bain et des toilettes.

C'est enfin, et surtout, **la cuisine** : la cuisine à vivre où l'on peut prendre les repas est recherchée. C'est en quelque sorte le retour de la « pièce commune » des premiers logements à bon marché... mais avec un séjour en plus. Certes, l'ouverture de la cuisine sur le séjour est une alternative, mais à condition que la taille et la configuration du séjour permette d'identifier un coin repas relativement autonome. Là aussi, ceci peut représenter des mètres carrés supplémentaires.

Ménager l'avenir

Développement durable et principe de précaution obligent, deux axes de travail apparaissent ici déterminants pour la maîtrise d'ouvrage sociale :

- réduire l'empreinte environnementale du patrimoine,
- ménager le potentiel d'évolution et de transformation des bâtiments.

Réduire l'empreinte environnementale du patrimoine

C'est un enjeu nouveau pour les maîtres d'ouvrage et une opportunité pour repenser les formes de production usuelles. Il se décline en plusieurs points clés, qui vont bien au-delà de la seule maîtrise des niveaux de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre. Nous ne revenons pas ici sur le choix de la localisation, question développée par ailleurs. Nous en retiendrons quatre points principaux.

Une piste iconoclaste ?

Au titre du développement durable, on peut se poser la question de la durée de vie de l'habitat : si de tout temps, on considère que la pierre est un investissement d'avenir, qu'elle porte en elle la notion de durabilité (solide comme du roc), on doit s'interroger sur la pertinence d'un habitat éternel : Considérant la rapide obsolescence des bâtiments livrés il y a 30 ou 40 ans, considérant par ailleurs la rapidité avec laquelle notre société évolue, entraînant par là-même des évolutions dans les modes de vie, les usages et donc dans les modes d'habiter, considé-

Les points clés

- **Economiser la ressource foncière** : densité, compacité des opérations, optimisation des plans masse. Un point à traiter à la fois à l'échelle du projet urbain et de la conception de la résidence.
- **Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre** : en travaillant en priorité sur les caractéristiques de conception du bâti et de son enveloppe, plus que sur la multiplication des équipements.
- **Gérer la ressource en eau** : utiliser des équipements économes en eau, limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier les aménagements extérieurs et plantations qui réduisent les besoins en eau (arrosage, nettoyage...), intégrer des dispositifs de recyclage... Là encore, sous contrainte budgétaire, seront privilégiés les solutions intégrées à la conception de la résidence, qui n'impliquent pas d'équipements supplémentaires et spécifiques.
- **Optimiser la gestion des déchets** : intégrer la question de la collecte sélective au niveau du logement (de la place pour les conteneurs de tri individuel en cuisine !) et non seulement des locaux EM/OM de la résidence.

rant enfin les évolutions technologiques en cours et celles en perspectives, on peut s'interroger sur la pertinence d'un « habitat fait pour durer ».

Cette question est d'autant plus prégnante que la plupart des propositions actuelles d'habitat, notamment celles qui se targuent d'être environnementales, privilégient des matériaux « naturels » et « renouvelables ». On retrouve fréquemment aujourd'hui des prescriptions pour des constructions en bois avec un isolant végétal (fibres de bois, pailles diverses – notamment de lin, chanvre ou de riz –, coton, etc.), voire animal (laine) : quand on connaît leur sensibilité à l'humidité, aux rongeurs, insectes, acariens, bactéries et autres champignons, on ne peut que s'interroger sur la durée de vie de ces matériaux, et par voie de conséquence sur celle du logement.

Au-delà de cette perspective aujourd'hui utopique dans la mesure où d'une part le mécanisme financier pour y répondre n'existe pas, et, d'autre part, où on constate des coûts de production pour ce type de construction tout à fait équivalents à ceux de la construction traditionnelle (voire plus onéreux), un habitat conçu pour une durée de vie courte permet de garantir une bonne adaptation aux besoins des

générations futures : plus la construction est légère, moins on a de scrupule à la démonter et plus on a de facilité à l'adapter !

Ménager le potentiel d'évolution et de transformation des résidences

Il s'agit là d'un enjeu décisif et nouveau pour les maîtres d'ouvrage, qui ne se résume pas au thème déjà ancien de la flexibilité ou de la modularité des logements.

Recomposition des territoires, évolutions socio démographiques et transformation des modes de vie, développement durable, évolution des procédés constructifs... : l'exercice prospectif nous invite en définitive à une certaine prudence. Tel bâtiment, telle solution technique adaptés aujourd'hui ne le seront peut-être plus demain.

Pour construire durable, pérenne, les maîtres d'ouvrage doivent ainsi s'interroger dès l'origine sur le potentiel d'amélioration et de transformation des immeubles qu'ils produisent, en fonction de l'évolution des usages, des réglementations, des solutions techniques...

Les points clés

- **Distinguer dans le bâtiment ce qui est structurel, de ce qui est remédiable et transformable**, le cas échéant, dans des conditions techniques et économiques réalistes. Le développement des solutions constructives hybrides (béton/filière sèche, façade manteau...) ouvre à cet égard de nouvelles possibilités.
- **Ménager les possibilités de transformation d'usage des espaces** qui présentent le risque commercial le plus important : les rez-de-chaussée et l'ensemble des espaces affectés à l'automobile en particulier (les rez-de-chaussée auront au moins trois mètres sous poutres et une capacité de surcharge d'au moins 500 kg/m²).
- **Dans les territoires qui présentent un risque locatif plus important, anticiper** dès la conception d'éventuelles transformations de statut (locatif / accession) voire des transformations totales ou partielles d'usage (utilisation mixte activité/logement...).

Des logements plus économiques

C'est un lieu commun que de dire que la clientèle Hlm se paupérise. Et pourtant, les faits sont têtus et la tendance est loin de s'inverser. Aussi, des solutions restent à trouver pour imaginer un logement paré de toutes les vertus et qui puisse être également peu cher à la construction et à l'usage. Les bailleurs sociaux sont ni plus ni moins appelés à réinventer de nouvelles formes de logement économique, accessibles au plus grand nombre, compte tenu :

- des évolutions socio-démographiques (paupérisation, précarisation, développement des catégories de travailleurs pauvres et ménages disposant d'un revenu partiel...),
- ... des risques d'inflation des postes de charges du logement liées au chauffage, à l'eau et plus généralement aux consommations d'énergie

et autres ressources non renouvelables (quand bien même les consommations baissent, le poste des charges risque de ne pas diminuer du fait de l'évolution des termes « main d'œuvre » et « entretiens »),

- ... et plus globalement, des risques de tensions budgétaires qui pèsent sur les populations les plus modestes, compte tenu, notamment, de l'évolution prévisible des coûts de transport et de mobilité. Il est à craindre que la part du budget des ménages consacrée au logement, qui a fortement progressé depuis 10 à 15 ans, ne soit amenée à stagner durablement.

A l'occasion de la réflexion menée sur le logement de demain, portant bien sûr sur le logement neuf, il n'a pas manqué d'être évoquée la question relative aux « niveaux de qualité » d'un logement social : pourquoi s'imposer une uniformité de niveau de confort, de prestations ou de sophistication pour tous les logements alors même que les locataires sont par nature multiples qu'il s'agisse de leurs attentes et besoins, du niveau de leurs ressources, de leur mode de vie, etc.

Source : Silène / architecte Tetrarc



Faute de solution magique, force est d'envisager que les efforts devront être menés simultanément sur plusieurs fronts. Nous aborderons ici quatre questions clés :

- la maîtrise des prix de revient,
- la maîtrise du niveau de quittance et plus globalement, du coût d'usage du logement,
- les montages alternatifs permettant d'améliorer la faisabilité des opérations,
- les processus de production et les relations entre acteurs.

Maîtriser, et si possible réduire les prix de revient

Deux axes de travail peuvent être ici distingués.

- ✚ **Fixer des règles d'optimisation du prix de revient communes à l'ensemble des opérations** : optimisation du plan masse, choix du process et des systèmes constructifs, optimisation des ratios de structure du bâti... Ces principes doivent être indiqués au maître d'œuvre dès l'origine afin d'être intégrés le plus en amont possible dans la conception du projet. Une grille de lecture critique de la conception, sous l'angle de la maîtrise du coût (construction, exploitation – dont chauffage - et maintenance), sera appliquée aux différents stades d'avancement du projet. On réservera toutefois toujours au maître d'œuvre la possibilité de proposer des solutions alternatives, sous réserve de respecter l'objectif final.
- ✚ **Différencier la production** : l'optimisation des projets permet de maîtriser les prix de revient mais ne suffira sans doute pas à réduire de façon drastique le coût de l'ensemble de la production. La question se pose dès lors de plus différencier la production afin de développer des produits particulièrement économiques en complément des produits « standard ». Cette offre pourrait représenter par exemple de 20 à 30 % de l'offre totale. A titre d'exemple, on pourra envisager un mode de production qui, à défaut d'être « industriel », pourra être répétitif afin d'optimiser la chaîne de production tels que les accords-cadres ou les marchés à bons de commandes (prix établis sur la base d'une masse de commande significative, meilleure maîtrise des interfaces, des planifications, productivité accrue du fait des process de production, ...). On veillera toutefois à préserver les possibilités d'évolution et d'amélioration à moyen et long termes du niveau de prestations sur ces programmes.

Maîtriser le niveau de quittance, et plus globalement le coût d'usage du logement

Une évaluation du « prix » du logement pour le locataire doit être systématiquement intégrée dès la conception et l'analyse du projet. Il faut ici distinguer :

- la quittance : loyer + charges locatives
- le coût d'usage total : loyer + charges locatives + charges individuelles liées au logement (charges de chauffage et ECS individuelle, eau, électricité, taxe d'habitation & TEOM), évaluées sur des hypothèses d'occupation et de comportement standard.

Comme pour le prix de revient, plusieurs axes de travail peuvent être ici distingués.

- ✚ **Continuer le travail d'approche globale quant à la maîtrise de la quittance et du « coût d'usage », pour l'ensemble de la production** : maîtrise du prix de revient et des conditions de financement pour maîtriser les loyers de sortie, bâtiment économe en énergie, équipements économes en eau, optimisation des charges de gardiennage, EM/OM, ascenseurs et autres contrats de maintenance...
- ✚ **Ouvrir la gamme des logements proposés au sein d'une même résidence** : en associant des typologies « compactes » et des typologies aux dimensions plus généreuses. Cette solution, couramment pratiquée sur le marché privé (investissement locatif ou accession), permet d'offrir une gamme de logements et de prix plus ouverte pour les différents profils de clients et de budgets.
- ✚ **Optimiser le rapport Loyer / Coût d'usage**. Si l'on considère que le budget total qu'un ménage cible du parc locatif social peut consacrer à son logement est pratiquement figé - en fonction de son revenu et d'un barème APL peu susceptible de devenir plus généreux - l'enjeu pour les bailleurs consiste à accroître la part du loyer dans ce « coût d'usage maximum », afin d'optimiser les investissements et d'améliorer les conditions d'équilibre économique de leurs opérations.

Ce ratio peut constituer l'une des clés d'analyse de la qualité des opérations.

Dans les conditions réglementaires actuelles, le raisonnement se heurte toutefois vite au plafonnement des loyers des opérations neuves. Se pose dès lors la question d'une évolution des règles applicables à la production HLM : raisonner uniquement sur des plafonds de loyers a-t-il encore un sens ? Une marge

de modulation des loyers de sortie ne peut-elle être introduite, sous réserve d'un objectif de niveau de quittance maximum ? Ne peut-on pas réinventer un système de calcul des loyers qui reprenne les principes de la surface corrigée : une base liée au type ou à la surface, modulée ensuite en fonction de la localisation, des prestations offertes, tant en confort et équipements qu'en service, du niveau des charges directes et indirectes.

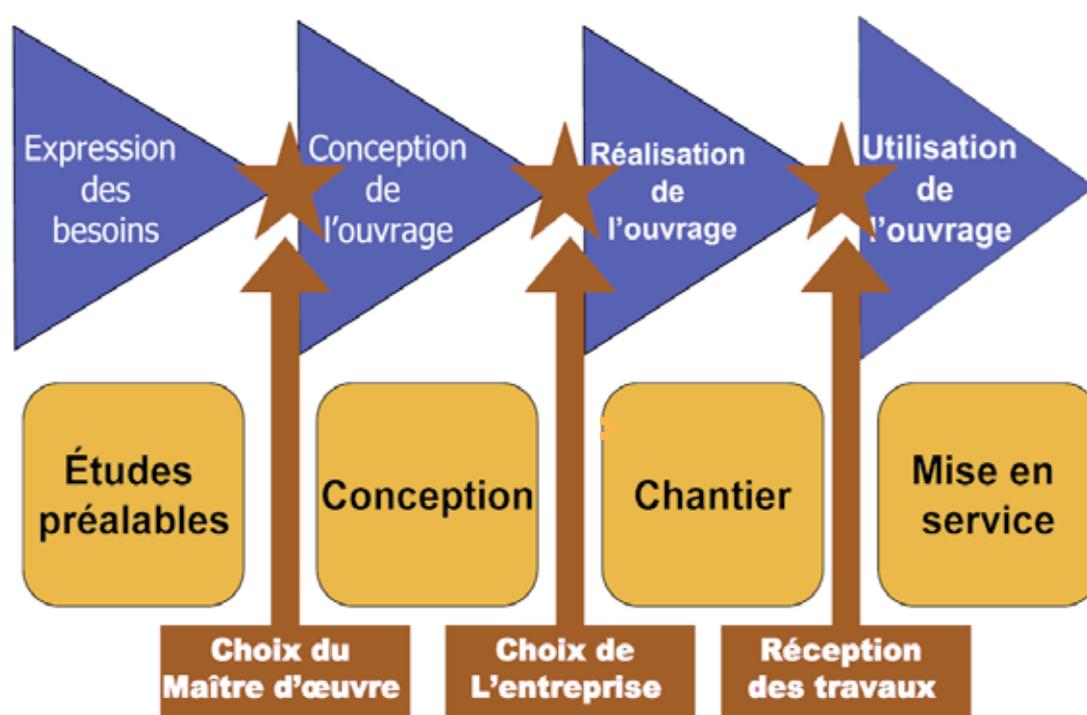
Montages alternatifs : le patrimoine produit doit-il rester locatif et social ?

Les prix du foncier n'étant pas prêts de baisser (d'autant plus si le terrain est bien situé), les performances techniques attendues n'évoluant qu'à la hausse, il est indispensable que le milieu professionnel du bâtiment innove faute de quoi il se trouvera dans une impasse à court (ou moyen) terme. On espère que l'effet Grenelle permettra de porter des idées nouvelles qui soient de nature à répondre aux différents enjeux : le sursaut technologique nécessaire à l'obtention de bâtiments énergiquement neutres doit être accompagné d'une réflexion sur la baisse des coûts de construction ainsi que sur les coûts d'exploitation et de maintenance des équipements techniques.

Au-delà des aspects purement techniques, on peut aussi s'interroger sur l'investissement ou les remises en cause que le milieu Hlm est prêt à faire ; dès lors qu'il est admis que le foncier est cher, et qu'il le restera, pourquoi ne pas amplifier l'usage de solutions qui existent, voire en créer d'autres :

- La propriété du sol est toujours considérée comme un préalable à la construction... Ne peut-on pas envisager un instant que cette règle devienne accessoire, et utiliser de façon beaucoup plus fréquente des solutions telles que les baux emphytéotiques ou le démembrement de la propriété ?
- Prendre en compte, dans une proportion de la production à déterminer ou au cas par cas, la valeur de revente des opérations : dans un délai déterminé, les logements sont vendus et génèrent des liquidités permettant de construire ailleurs,
- Dans certains pays, la propriété foncière s'éteint au bout de 99 ans, pourquoi ne pas transplanter cette règle pour la construction de logements sociaux, et obtenir en compensation des conditions financières intéressantes ?

Par ailleurs, quand on analyse les réinvestissements opérés sur des patrimoines récents dans les programmes de rénovation urbaine, on peut s'interro-



ger sur le bâtiment construit pour plusieurs générations ; aussi, pourquoi ne pas imaginer un cadre bâti destiné à être remplacé périodiquement (avec des matériaux recyclables bien sûr) ?

Certes, il n'est probablement pas question de ne construire que pour du moyen terme mais une réflexion doit être engagée tant du côté des professionnels du bâtiment que des bailleurs et la révolution technologique attendue du Grenelle doit être accompagnée d'une approche renouvelée de la politique patrimoniale.

Revisiter les processus de production et les relations entre acteurs

Le processus traditionnel de production s'établit autour des phases successives suivantes :

A chacune des étapes, de nouveaux acteurs apparaissent, générant des interfaces consommatrices de temps et créatrices de dysfonctionnements. Toutefois de nouveaux modes de production sont apparus avec l'assouplissement sensible des conditions d'acquisition en VEFA et de conception - réalisation.

La VEFA

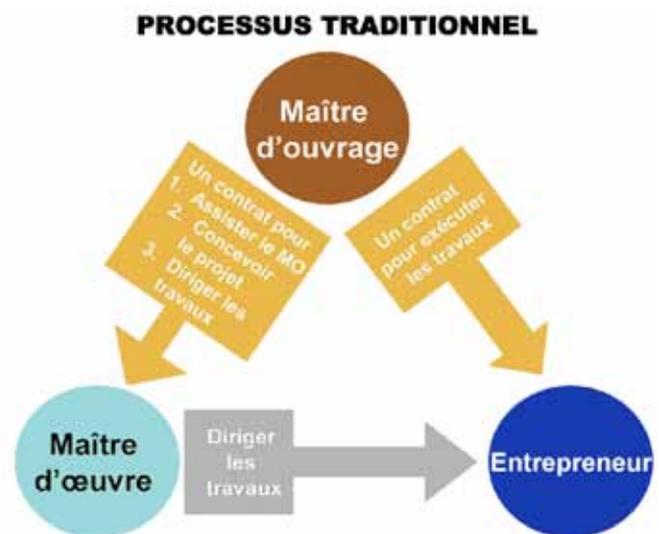
Pour ce qui a trait aux VEFA, la pratique de ce mode de production est plus ou moins acquise au sein des organismes Hlm et les collaborations autrefois inexistantes avec les promoteurs privés tendent à se normaliser. Elles conduisent souvent à permettre une meilleure adéquation du produit livré aux conditions de gestion et de maintenance du bailleur social. Cette procédure permet notamment de réduire les délais et de contenir les frais de fonctionnement internes (coûts de la maîtrise d'ouvrage).

Le contrat de promotion immobilière

On pourrait imaginer que l'extension de la VEFA pourrait se trouver dans la mise en compétition de promoteurs (en fonction des règles d'achat définies selon le statut de l'organisme) : le maître d'ouvrage définit dans un cahier des charges le nombre et la typologie des logements souhaités, les attentes et performances qu'il entend se voir offrir en matière de prestations, ainsi que le périmètre géographique dans lequel la ou les opérations soumises à la concurrence devront se trouver ; les promoteurs font des offres sous forme de contrat de promotion immobilière que l'organisme sélectionne en application du règlement de la consultation ; le promoteur doit livrer la chose convenue dans les temps contractuels.

La conception - réalisation

Quasi-interdite jusqu'au début de l'année 2010, la conception - réalisation est aujourd'hui (et provisoirement) possible. Ce processus est sensiblement différent des modalités traditionnelles au sens où l'entreprise intervient dès la conception initiale des ouvrages, d'une part, et au sens où l'architecte voit son rôle restreint à celui de concepteur. Par ailleurs et notamment, l'architecte, habituellement aux côtés du maître d'ouvrage, devient un co-traitant d'un groupement dont l'entrepreneur est le titulaire, ce qui change radicalement les rapports traditionnels



LA CONCEPTION - REALISATION





du triptyque « maître d'ouvrage / maître d'œuvre / entrepreneur » :

Pour équilibrer les relations, il est conseillé au maître d'ouvrage de s'entourer d'une tierce personne (un AMO) dont la fonction sera de l'assister lors de la passation du marché, puis pour en contrôler l'exécution, notamment en phase de chantier (direction des travaux, vérification des situations de travaux, préparation des réceptions, gestion des contentieux).

Ce mode de production présente l'avantage sensible d'associer étroitement le savoir-faire de l'entreprise aux compétences de l'architecte, notamment dans cette période de recherche de solution permettant de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

❖ **La conception « partagée » (missions spécifiques)**

Un autre type d'approche pourrait être recherché permettant de conserver le triptyque traditionnel (maître d'ouvrage / maître d'œuvre / entreprise) tout en profitant des capacités conjuguées de la maîtrise d'œuvre et de l'entreprise : une conception initiale conduite par le maître d'œuvre peut se voir complétée et précisée par l'adjonction du savoir-faire de l'entrepreneur sélectionné à l'issue d'un dialogue compétitif conduit lors des études d'avant-projet et sur la base d'un cahier des charges performantiel (recours aux missions spécifiques prévues par la loi MOP).

Qu'il s'agisse de la conception - réalisation ou du dialogue compétitif, l'intérêt de ces démarches repose sur une association la plus précoce possible de l'entrepreneur à la conception des ouvrages pour tirer notamment parti de sa connaissance des conditions de mise en œuvre. Pour compléter cette approche et bénéficier des dernières innovations, le maître d'ouvrage aura intérêt à associer également les industriels. En effet, outre la nécessaire recherche de produits répondant aux performances définies par le Grenelle, il ne faudra pas oublier d'une part les solutions dites « intégrées » qui permettent de diminuer les interfaces entre corps d'état durant le chantier, les contraintes de maintenance, ainsi, bien sûr, l'empreinte écologique.

❖ **La conception - réalisation - maintenance**

Enfin, qu'il s'agisse de conception - réalisation ou de dialogue compétitif fondé sur un cahier des charges performantiel, rien n'interdit d'aller plus loin que la seule construction de l'ouvrage : s'agissant de bâtiment devant répondre à des performances ambitieuses en ayant re-

cours ou non à des équipements sophistiqués (mais à tout le moins à des solutions techniques innovantes), on peut imaginer de compléter le marché de construction par un engagement sur l'entretien des équipements dont dépendent notamment les performances. Ainsi, à l'instar du contrat de garantie solaire créé pour les solutions éponymes, on peut tout à fait étendre les garanties « constructeur » (légales et contractuelles) en demandant à l'entreprise d'assurer la maintenance sur une durée donnée.

❖ **Le contrat de performances énergétiques**

En préalable, il est nécessaire de préciser avant tout propos complémentaire que le contrat de performance énergétique (CPE) recouvre deux réalités notoirement différentes :

- D'une part, le contrat inscrit dans le cadre des marchés « traditionnel » où il apparaît que le pouvoir adjudicateur conclut un ou des contrats (en général plusieurs) en application du Code des marchés publics ou du décret du 30 décembre 2005,
- D'autre part, le contrat qui fait intervenir un tiers investisseur, ce dernier réalisant sous sa propre maîtrise d'ouvrage les travaux conduisant à atteindre des performances prédéfinies, selon les clauses d'un contrat de partenariat pris en application de l'ordonnance du 17 juin 2004 (partenariat public-privé).

Les contrats de partenariat ont été mis en place pour permettre aux pouvoirs publics de se désengager de la gestion immobilière en axant leurs missions sur leurs fonctions primaires. Ils ont pour objet principal de confier à un prestataire pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, une mission globale ayant pour objet la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur financement à l'exception de toute participation au capital. Il peut également avoir pour objet tout ou partie de la conception de ces ouvrages, équipements ou biens immatériels. Aujourd'hui, tant les OPH que les ESH peuvent conclure ce type de contrat.

Les principes du contrat de partenariat ont été étendus aux travaux permettant l'atteinte de hautes performances énergétiques dans le cadre des CPE. Pour autant, l'intérêt de conclure un tel contrat n'est pas de même nature pour un établissement abritant un service public, que pour un bailleur social :

QUELS IMPACTS POUR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DE DEMAIN ?

- Un bailleur donne à louer, aussi les dépenses énergétiques ne constituent pas une charge d'exploitation, mais une prestation due aux locataires,
- Un bailleur a pour mission la gestion du patrimoine qu'il met en location : le transfert de la maîtrise d'ouvrage inhérent au contrat de partenariat le prive de toute intervention sur les biens ou sur les parties de biens soumis au contrat, et ce, pendant une longue durée,
- La mission d'intérêt général consistant à louer des logements à une clientèle n'ayant pas accès au logement dans les conditions du marché nécessite une gestion technique du bien immobilier en étroite relation avec la gestion sociale des occupants,
- Considérant le caractère social de la clientèle Hlm, chaque euro dépensé doit profiter aux locataires : les frais engendrés par le contractant général au titre du contrat de partenariat (couverture des risques, frais de gestion, intermédiation avec les prestataires, etc.) enrichissent inévitablement le coût de la prestation servie,
- Un bailleur social doit assurer un confort minimal pour un coût également minimal,
- Les dépenses énergétiques sont pour la plupart incluses dans les charges locatives, en conséquence, les économies attendues ne profitent pas au propriétaire et les investissements ne sont ainsi amortis que pour partie.





TOUTES LES INFOS SUR :

www.batim-club.com

BATIM CLUB

2, rue Lord Byron – 75008 PARIS

secretariat@batim-club.com

Tél. : 01 40 75 70 22

Fax : 01 45 62 90 40

