

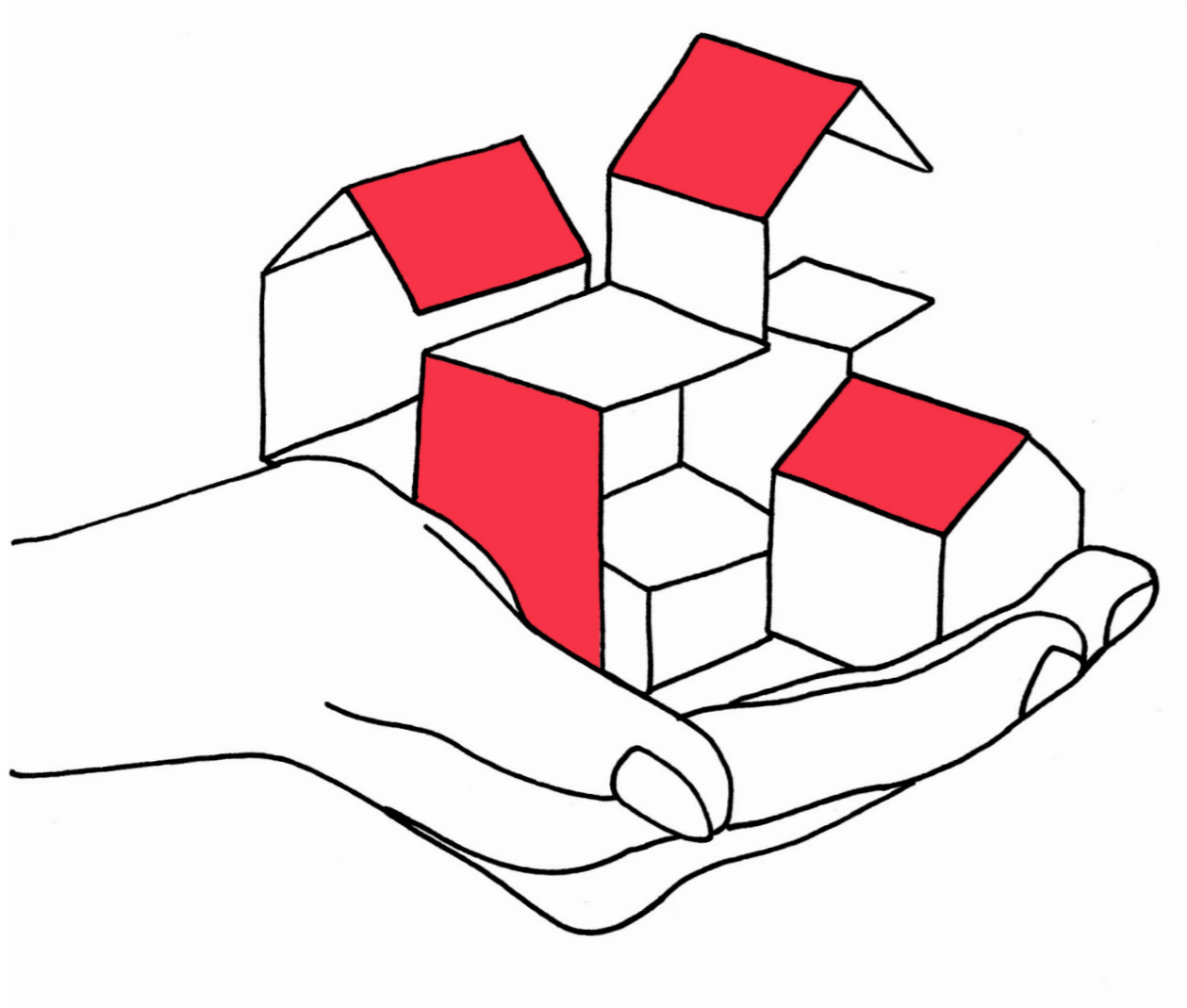
QUESTION À TOITS MULTIPLES

Synthèse



**CITY
LINKED**

et Catherine Sabbah



CITY LINKED

CITY Linked est une agence de conseil en stratégies urbaines au service des créateurs de la ville. Elle intervient auprès des décideurs publics et privés de l'aménagement pour les aider à construire et mettre en œuvre leur stratégie depuis l'échelle du grand territoire jusqu'à celle du projet urbain.

Pour cela, CITY Linked défend une approche transversale et pluridisciplinaire de l'urbanisme et propose un ensemble de réflexions au travers notamment de son Observatoire Urbain. Dans ce cadre-là, une collection d'ouvrages thématiques a été initiée en 2018 avec *L'inventaire des Réinventer*, puis *Ça déménage dans l'aménagement* (2019) pour opérer les détours nécessaires pour voir la ville autrement.

Ont plus particulièrement contribué : Manon Brault, Amélie Calafat, Sybil Cosnard, Cécile Dang.

CATHERINE SABBABH

Catherine Sabbah est la déléguée générale d'IDHEAL, l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement, un lieu de réflexion et de dialogue consacré à l'habiter et au logement. Ce « think-do tank » indépendant a vocation à faciliter le dialogue avec et entre les décideurs publics et privés en mobilisant un réseau d'experts de haut niveau ; à donner la possibilité (et des moyens) à des chercheurs d'étudier les pratiques et les politiques, ainsi que diffuser leurs travaux ; enfin, à proposer des séminaires de formation.

L'Institut se donne pour ambition de replacer le logement au cœur des politiques publiques, qu'elles soient sociales, économiques etc., tant il occupe une place centrale pour les ménages comme pour les responsables de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'action sociale, des élus...

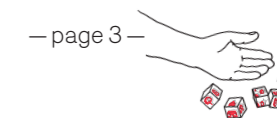
- 3 QUEL TOIT ?
- 5 QUEL TOIT POUR TOUS ?
- 11 QUEL TOIT POUR CHACUN ?
- 17 QUEL TOIT POUR DEMAIN ?
- 19 ET FINALEMENT, SE LOGER...

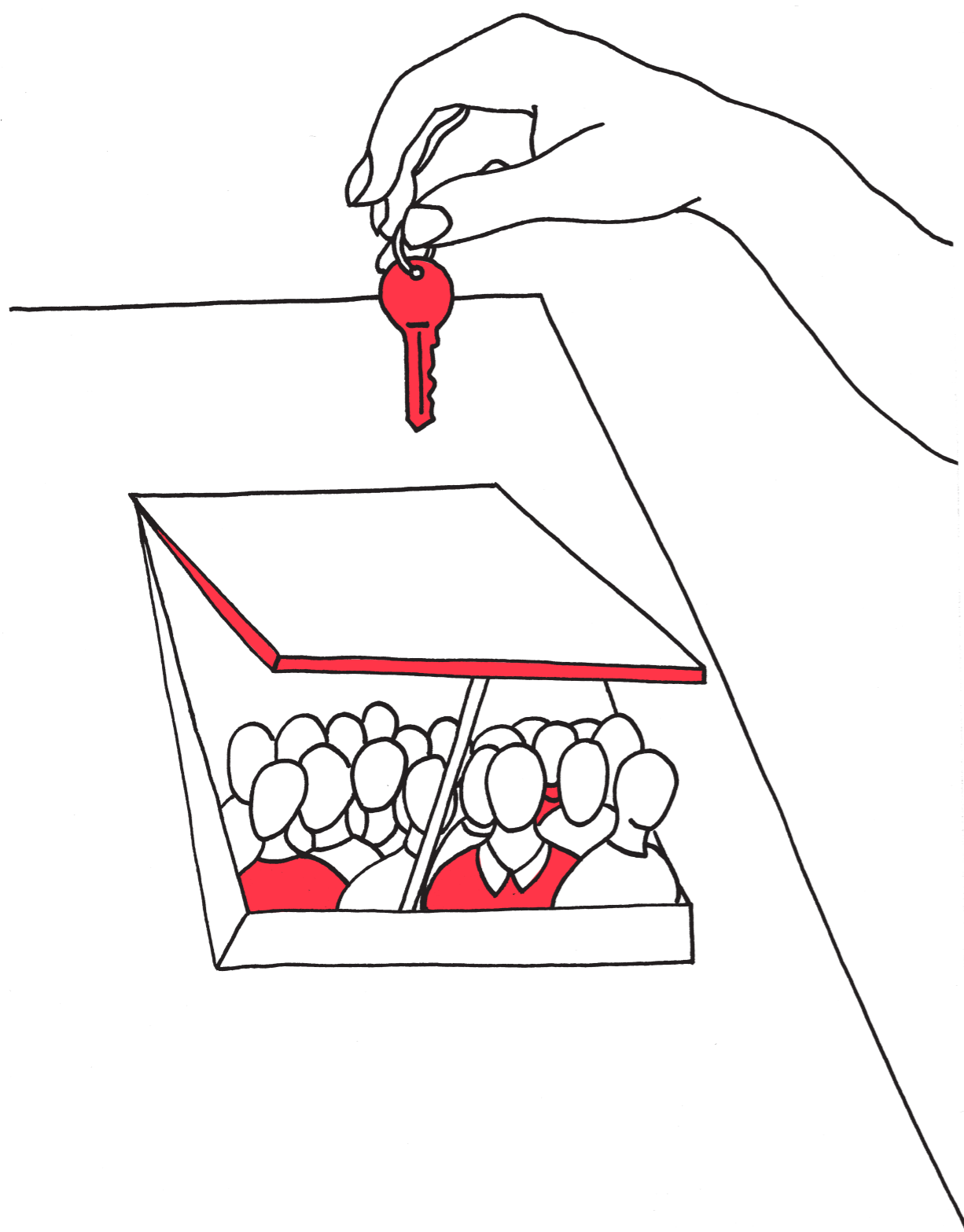
QUEL TOIT ?

Les Français sont contents de leur logement... C'est du moins ce qu'ils disent lorsqu'on les interroge. Et pourtant, se loger coûte cher et ce prix pèse sur les conditions de vie de millions de ménages.

Le logement pose donc l'une des questions urgentes à résoudre pour (mieux) vivre ensemble demain. Et de combien de manières !

La pandémie qui frappe le monde depuis le début de l'année 2020 ainsi que les flux migratoires qui le modifient, le réchauffement climatique qui le menace, ont remis le logement à sa place : centrale.





•
QUEL TOIT
POUR TOUS ?
•

LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN FRANCE AU TRAVERS DE SES PRINCIPALES LOIS DEPUIS 1950

Structurer un secteur économique pour construire plus et vite

L'intervention de l'État dans la production du logement est forte et vise à structurer un secteur économique, qui ne s'auto-régule pas, afin d'augmenter l'offre de logements.

1950

Loi n° 50-854
Création des Habitations à Loyer Modéré (HLM)



Jusqu'en 1952, 150 000 logements lancés par an. Dès 1953, aides publiques pour 90% des 190 000 logements mis en chantier. En 1954, 270 000 logements mis en chantier

1953

Le plan « Courant »
Décret n° 53-200
Loi n° 53-611
Loi n° 53-701
Création de la contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction (1% de la masse salariale)

1957

Loi cadre
n° 57-908
Création de Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP)



200 ZUP créées entre 1959 et 1969

1971

Loi de finances
n° 70-1283
Création de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ancien (ANAH)

100 000 prêts octroyés par le Crédit Foncier de France jusqu'en 1972 pour la construction de pavillons



Instauration du financement du HLM par le livret A géré par la CDC
Loi n° 1965-556

1965

Diminution du nombre de constructions neuves suite au choc pétrolier de 1973



Arrêt de la politique des grands ensembles ; 20% de logements locatifs sociaux obligatoires dans toutes les ZAC de plus de 1 000 logements

Circulaire Guichard

1973

Resserrement de la dépense publique et évolution du modèle de financement

Un tournant s'opère dans les années 1970 avec un resserrement de la dépense publique. La production du logement est désormais perçue comme une dépense publique trop forte et l'accès à la propriété est fortement encouragée. À partir des années 1980, malgré les politiques de décentralisation, l'État garde la main sur la politique du logement. À partir des années 1990, la politique du logement s'articule autour de l'égalité des territoires.



Ouverture des APL aux étudiants

Application de nouvelles compétences à l'échelle territoriale
Loi n° 92-125

1992



Passage des aides à la pierre aux aides à la personne

Instauration de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Création des Prêts d'Accession à la Propriété (PAP) ; Prêts Locatifs Aisés (PLA) ; Prêts Conventionnés (PC)

Loi n° 77-1

Loi de réforme de l'aide au logement

1977

1983

Loi Defferre
Loi n° 83-8
Création des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

Obligation de produire des logements sociaux dans les communes carencées de plus de 3 500 habitants, dans des agglomérations de 200 000 habitants.

Loi n° 91-662

Loi d'Orientation pour la Ville (LOV)

1991

1986

Loi Méhaignerie
Loi n° 86-1290
Relancer l'offre promouvant des règles plus favorables aux propriétaires et à l'accèsion

Baisse de 27 000 logements locatifs entre 1978 et 1998

2003

Loi Borloo
n° 2003-710
Création du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) ; de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ; d'un observatoire national des Zones Urbaines Sensibles (ZUS)



Objectifs 2004-2008 : 200 000 constructions de logements sociaux, 200 000 réhabilitations et 200 000 démolitions

2000

Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
n° 2000-1208
Obligation de produire 20% de logements sociaux dans certaines communes

Communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Île-de-France) appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Effort de rattrapage et nécessité d'une cohérence territoriale

À partir des années 2000, l'urgence d'une vision globale de la politique du logement fait jour au regard de l'effort de rattrapage à effectuer. L'égalité des territoires laisse place à la cohésion territoriale afin de répartir l'offre et de l'adapter aux besoins.

Évaluation et affichage des performances énergétiques (Bâtiment Basse Consommation (BBC) ; Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ; octroi de crédits d'impôts pour rénovation énergétique
n° 2010-788
Loi dite Grenelle 2

2010

Passage d'un taux SRU de 20% à 25% pour les communes ayant obligation
n° 2014-366
Loi Duflot 2 - pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

2014

Loi Lamy
n° 2014-173
Identification des quartiers prioritaires en fonction du revenu par habitant ; lancement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ; création des contrats de ville



Entre 2014 et 2018, 136 000 logements sociaux sont produits, 316 000 réhabilités et 150 000 démolis



Entre 2000 et 2015, 1,5 million de logements produits, dont la moitié dans les communes soumises à la loi SRU

Recentrage des aides publiques au logement sur les zones tendues ; clarification juridique du logement locatif intermédiaire
n° 2015-990
Loi Macron

2015



Les organismes HLM gérant moins de 15 000 logements devront faire partie d'un groupe d'organismes pour renforcer leur situation économique

Encadrement des transformations de bureaux en logements ; réorganisation du secteur HLM
n° 2018-1021

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

2018

2017

Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté
n° 2017-86
Principe d'égalité des chances pour accéder au logement social ; renforcement des conditions d'application de la loi SRU

TROIS GRANDES PÉRIODES

Des années 1950 aux années 1970

L'intervention du secteur public est très forte et vise à structurer le secteur économique pour qu'il puisse produire plus et vite du logement, dans une période de reconstruction.

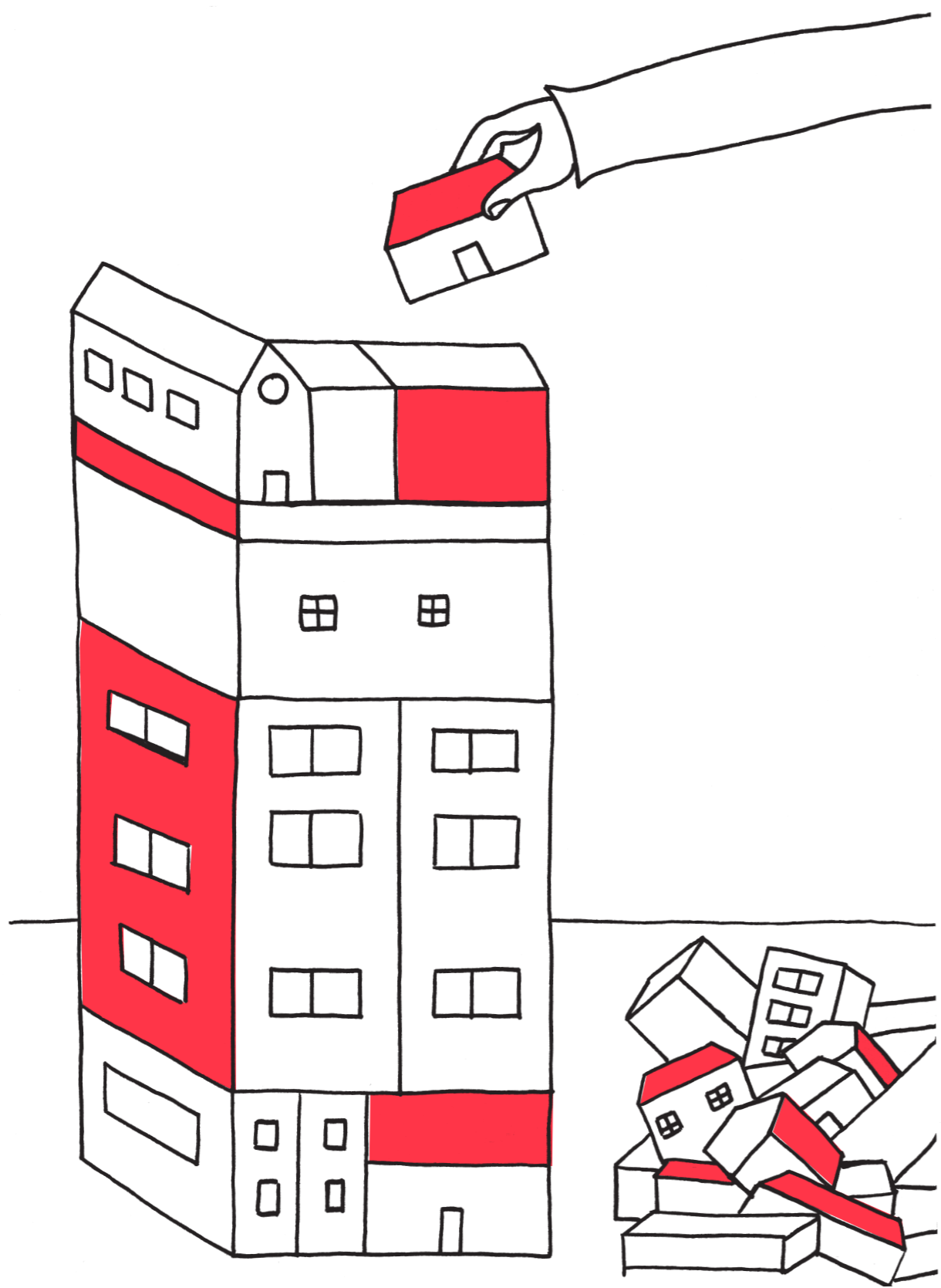
À partir des années 1970

La dépense publique se resserre et les lois concernant le logement font évoluer son modèle de financement avec un basculement vers le secteur privé (en 1977 on passe des aides à la pierre aux aides à la personne).

À partir des années 1990-2000

Un effort de cohérence et de coordination est mis en avant pour répondre aux besoins malgré une « inflammation législative » sur la période récente. Les objectifs quantitatifs se généralisent au détriment d'objectifs qualitatifs.

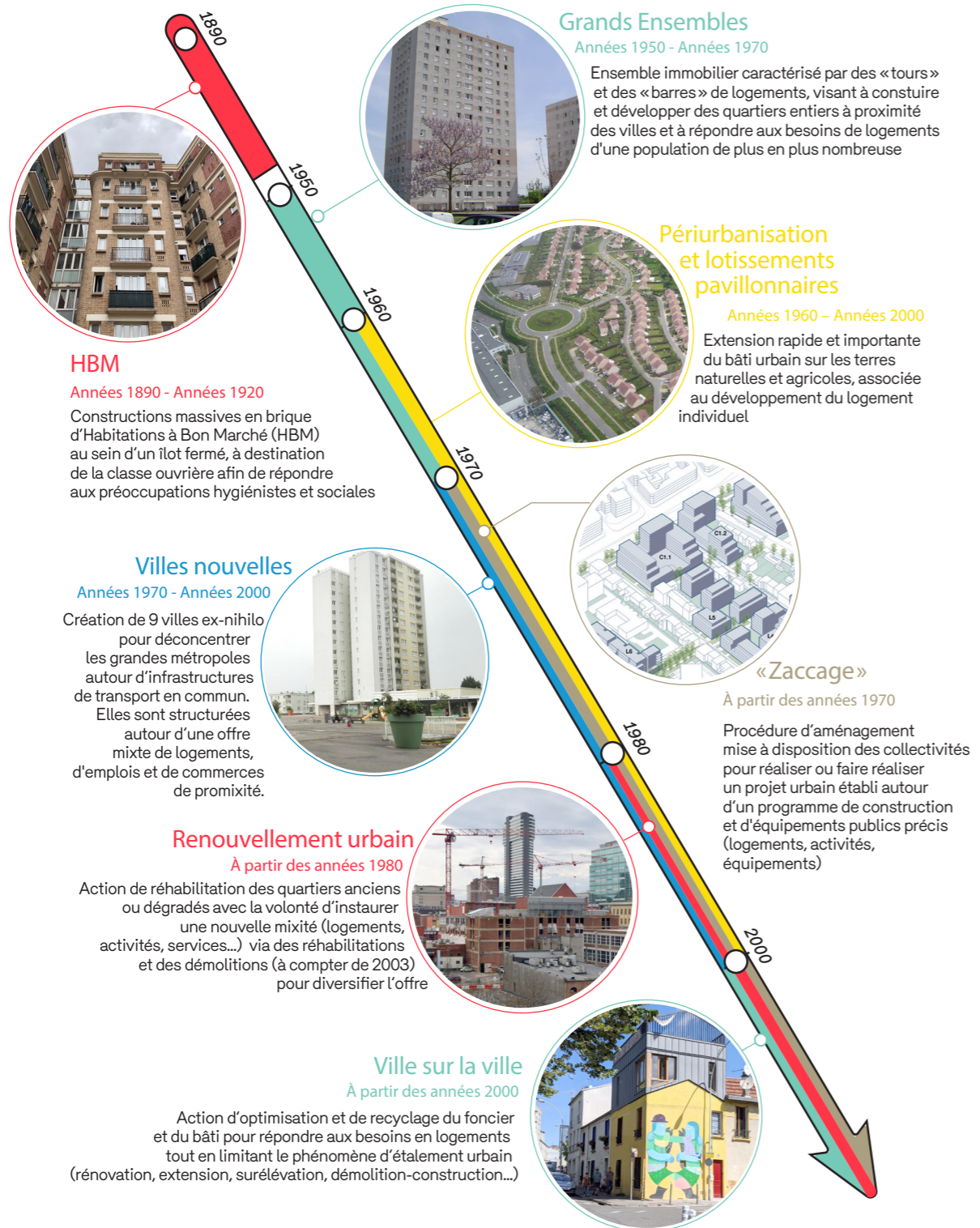




•
QUEL TOIT
POUR
CHACUN ?
•

VERS UN MEILLEUR ANCRAGE LOCAL

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES



CAS D'ÉTUDE

• Vers une meilleure contextualisation



L'entre-deux à Saulx-les-Chartreux



Densification raisonnée à Savigny-sur-Orge



Habiter le paysage à Vitry-sur-Seine



Réinterpréter le tissu faubourien à Amiens

• Transformations et réhabilitations



La ville sur la ville à Paris 20e



Redonner de la qualité d'usage à Trappes



Créer de l'urbanité à Bobigny

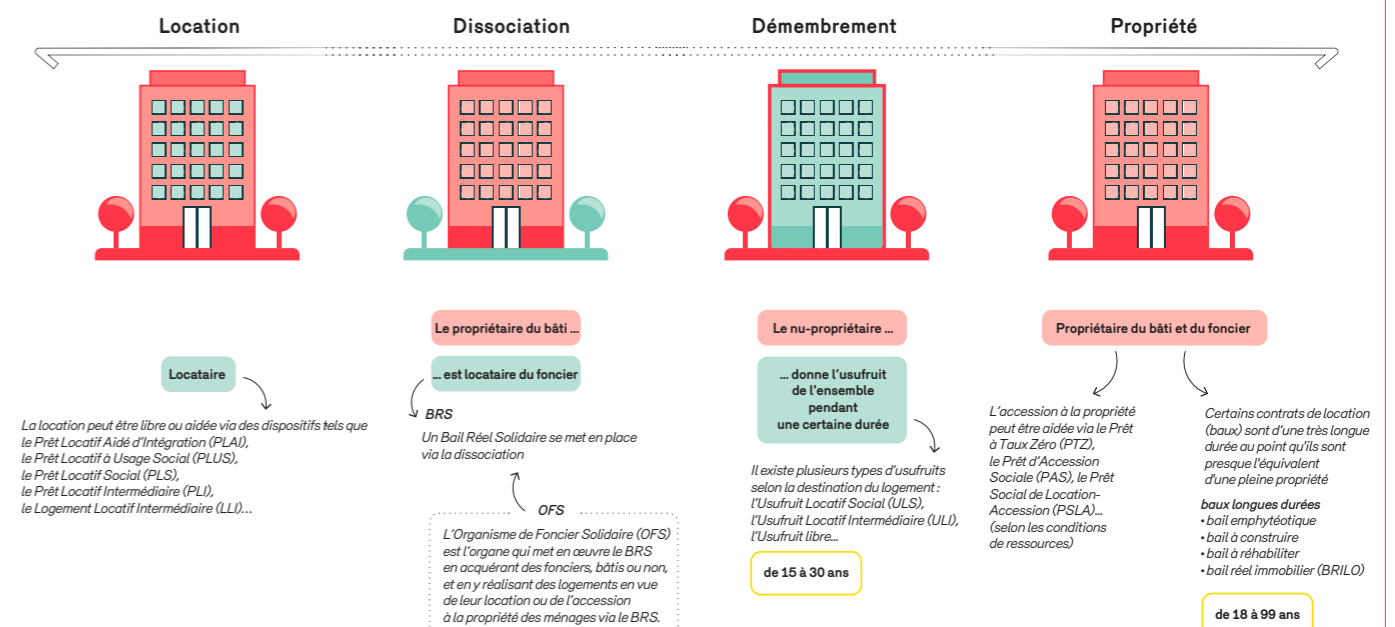


Habiter une ancienne prison à Nantes

TOUS PROPRIÉTAIRES ?

- En France, un peu moins de 60 % des habitants sont propriétaires. Les pays de l'Europe du Sud nous dépassent alors que la tradition de la location est bien plus ancrée en Allemagne ou en Suisse.
- L'accès à la propriété est de plus en plus difficile et se développent depuis quelques années de nouveaux modèles et nouveaux montages : le démembrement et la dissociation entre la propriété du foncier, du bâti et leurs usages.
- L'habitat participatif, encore émergent en France, pallie la raréfaction de l'espace. L'autopromotion de logements et les coopératives d'habitants reçoivent un soutien croissant des collectivités locales et des organismes de logement social.

LES DIFFÉRENTES FORMES D'ACCÈS AU LOGEMENT

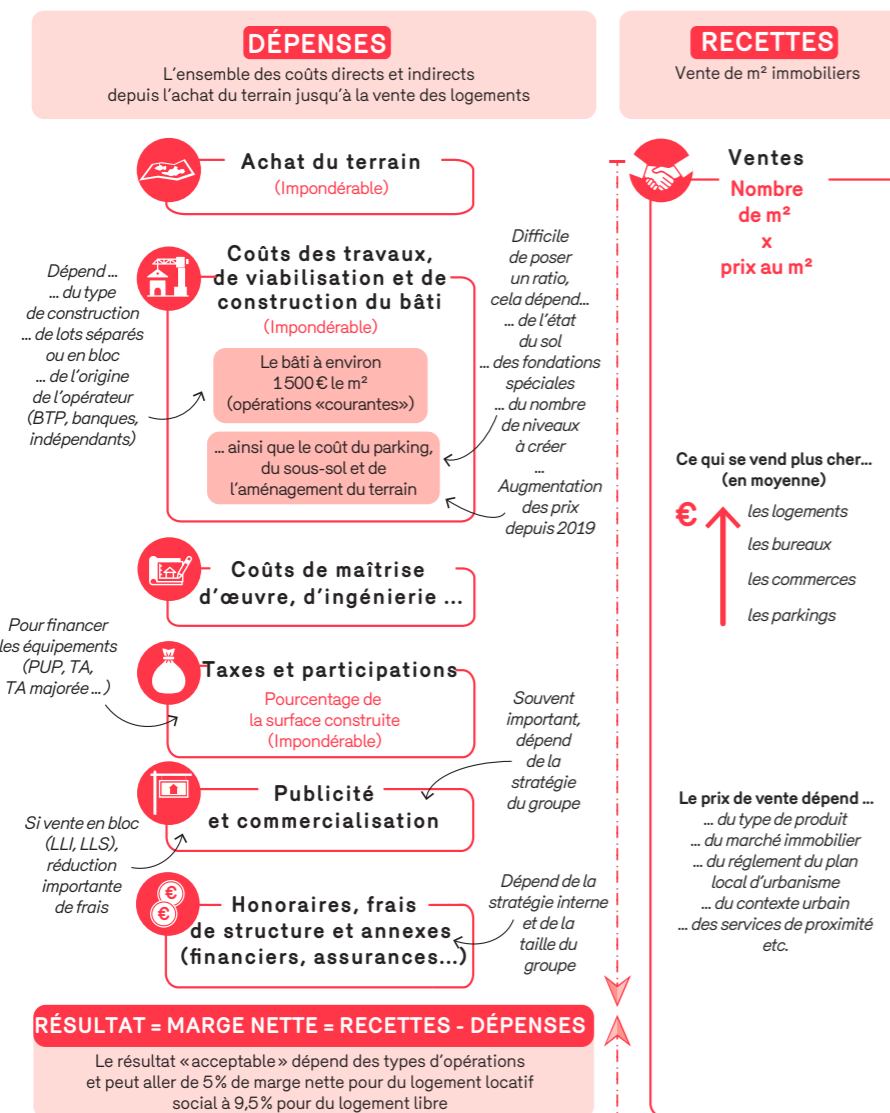


N'OUBLIONS PAS LA QUALITÉ

La qualité d'un espace d'habitation, souvent jugée comme subjective, est difficile à définir, au risque de ne pas bénéficier d'une attention, ni d'encadrement pour garantir une production de logements où il fait bon vivre. La crise sanitaire et les périodes de confinement ont soulevé quatre points cruciaux sur la manière de vivre son logement :

- **Un beau logement est un grand logement** : dans son sondage de septembre 2020 baptisé « à la conquête de l'espace », l'association Qualitel montre que le manque d'espace dans les habitations dégrade le quotidien de millions de Français qui désirent des mètres carrés suffisants et l'accès à des espaces extérieurs.
- **Des mètres carrés de plus en plus chers et de moins en moins grands** : la hausse régulière du prix des terrains à bâtir et la baisse concomitante – ou corollaire – de la solvabilité des ménages pousse à construire des immeubles de plus en plus compacts, aux formes simples, de plus en plus proches les uns des autres.
- **Mini-chambres, mini-cuisines** : à même typologie, pas la même forme. Un T3 d'hier ne ressemble plus au T3 actuel qui dispose par exemple d'une cuisine ouverte.
- **Les espaces partagés, un vrai-faux chez soi** : la production d'espaces partagés permettent de vendre un logement « augmenté », mais parfois au détriment de sa propre surface et de la qualité de vie à l'intérieur du logement.

DÉCRYPTER UN BILAN DE PROMOTION IMMOBILIÈRE



● Difficile de chiffrer un bilan en pourcentage du chiffre d'affaires d'une opération immobilière, tant la place qu'y occupe chaque poste peut varier, à commencer par le prix du terrain, de 15 à 20% dans les zones de marché peu soutenu, jusqu'à plus de 50% au cœur des métropoles.

● Le « reste » s'adapte : la moitié est consacrée aux travaux, il faut compter entre 6 et 10% pour rémunérer la maîtrise d'œuvre (architectes et ingénieurs), 5 à 8% de frais de structure, 6 à 12% de frais de commercialisation (en bureaux de vente ou via des réseaux bancaires), 1,5% de frais financiers sans oublier la fiscalité (TVA et taxes locales).

CAS D'ÉTUDES

● Des montages innovants



Un nouvel outil pour le démembrement à Olivet



Un « Aménageur social » à Marseille



Changement d'échelle(s) à Saint-Cyr-l'École

● Des services et des espaces à vivre ensemble



Habiter des courives à Bretteville-sur-Odon



Pérenniser le vivre ensemble à Argenteuil
Logement avec services intégrés à Palaiseau



A la recherche de la qualité perdue à Ivry-sur-Seine



Des terrasses pas si déconnectées à Grenoble

● Le partage des espaces et plus de mixité



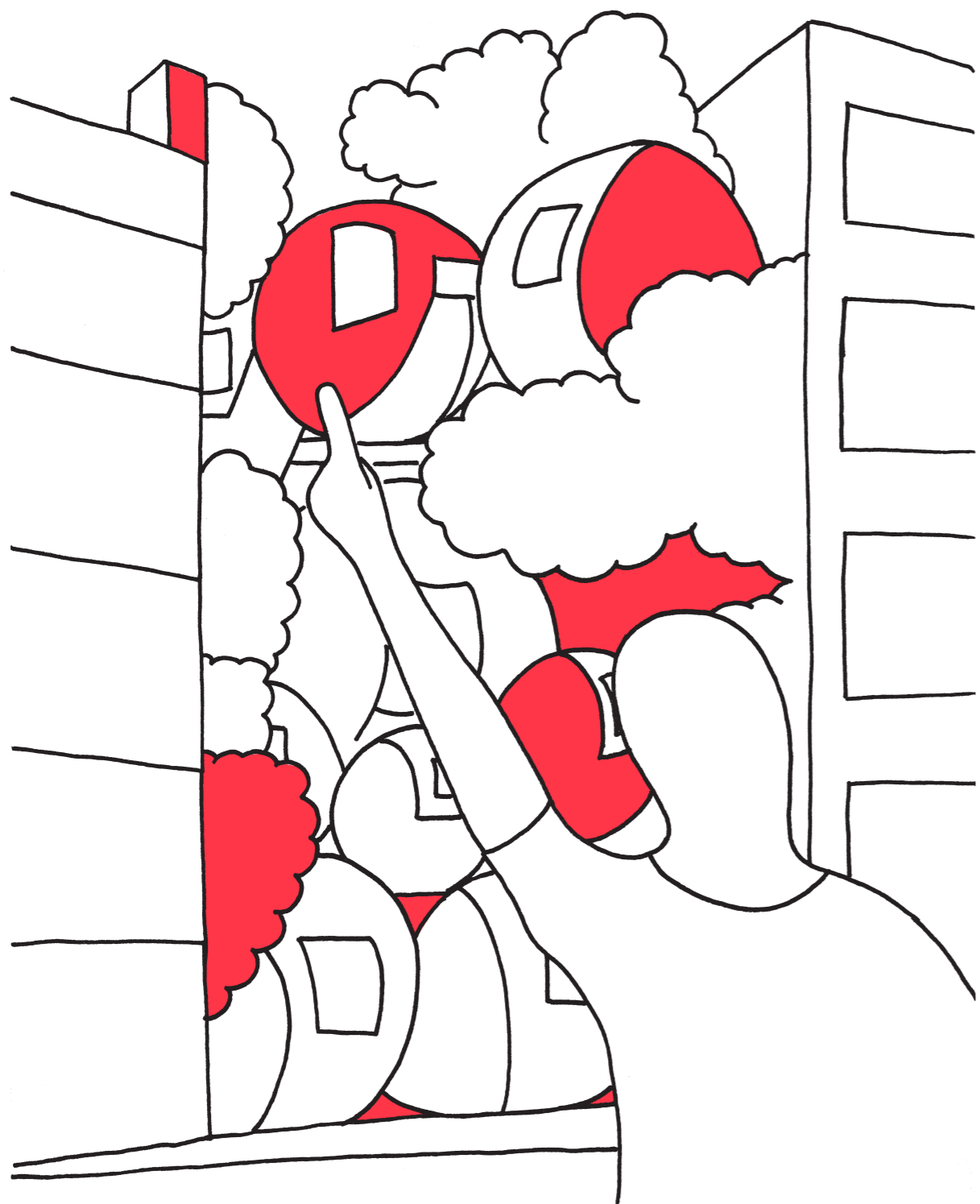
Une terrasse partagée à Paris 13e



Habiter une friche ferroviaire à Paris 18e

DES « TOITS » DE QUALITÉ

- La politique du logement pourrait être pensée au prisme d'objectifs qualitatifs (typologie, services, prix...), en plus de ceux quantitatifs (nombre, localisation, type...).
- Consommer moins, polluer moins et les limites de solvabilité des acquéreurs poussent les acteurs du logement à faire différemment : recycler, réemployer, imaginer des logements transformables, démontables, modulables et créer de nouveaux montages.
- Des montages innovants allient objectifs quantitatifs et qualitatifs (démembrement, espaces partagés...). Dans la pratique, ils amènent à développer des concepts qui permettent plus de la qualité dans le logement ou des logements plus abordables.



•
QUEL TOIT
POUR
DEMAIN ?
•

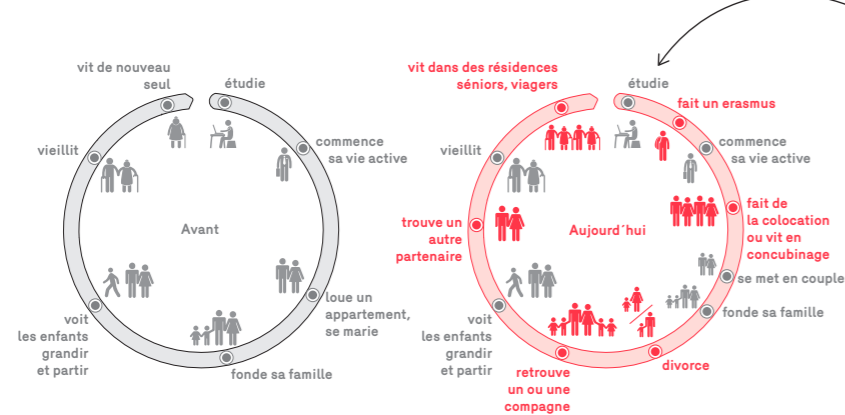
MIEUX RÉPONDRE À LA DEMANDE

- C'est sortir de la standardisation et aller vers une forme de personnalisation des logements par leurs acquéreurs au moment de la commercialisation ou, mieux, dès la conception; c'est développer des outils de concertation.
- Le numérique constitue une offre de nouveaux équipements qui pourrait pousser à de nouveaux usages... Les « murs connectés » mesurent toutes les consommations d'un foyer, pour théoriquement améliorer son confort et faire des économies.

LE LOGEMENT À L'ÉPREUVE DU TEMPS: VERS PLUS D'ADAPTABILITÉ

- Aujourd'hui logement, demain bureau, ou l'inverse... la vertu de la réversibilité se fait jour surtout face à la montée en puissance du télétravail, favorisée par la souplesse et la flexibilité des pièces modulaires.
- Plusieurs difficultés persistent : l'épaisseur des bâtiments, les normes pour changer d'usage avec un droit tantôt facilitateur, tantôt empêcheur.

LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS



3 évolutions majeures

- La réduction de la taille des ménages avec les décohabitations et les divorces.
- Le vieillissement de la population
- Une individualisation de la société qui pousse à vouloir plus de personnalisation des logements

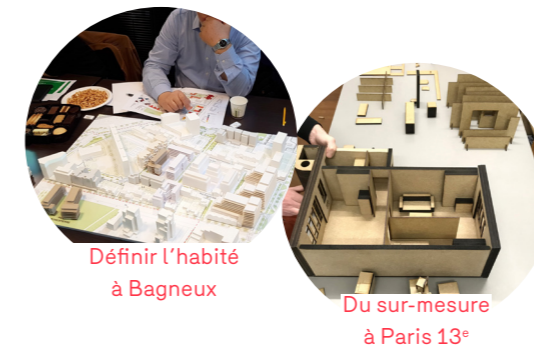
- Le co-living plus que la location selon les moments de la vie
- Les logements évolutifs pour accueillir le temps d'un week-end ou plus, un enfant ou un conjoint, un jeune actif, un senior...
- Les résidences gérées et les viagers, plus que les EHPAD

LE LOGEMENT À L'ÉPREUVE DES CRISES: SUR LA VOIE DE LA RÉSILIENCE

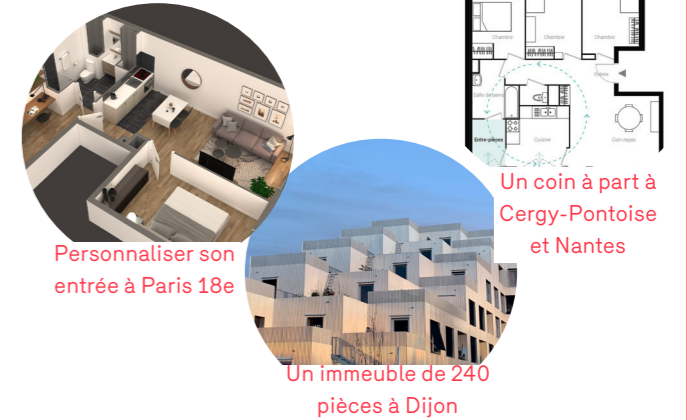
- La lutte contre le réchauffement climatique passe par une frugalité plus grande dans la construction, une densification prônée contre l'étalement urbain et, surtout, la rénovation du parc existant.
- La construction neuve ne représente chaque année qu'un petit pour cent du patrimoine, qui ne se renouvelle donc que tous les cent ans. Entre-temps, il est nécessaire de réinvestir les constructions existantes pour les améliorer ou les réparer.
- Le réchauffement climatique nous contraint, enfin, à revoir nos procédés et nous pourrions d'ores et déjà nous inspirer des bonnes pratiques développées sous des climats tropicaux.

CAS D'ÉTUDE

● La Co-conception



● Du sur-mesure



● Logements et connexion



● De l'adaptabilité à la résilience

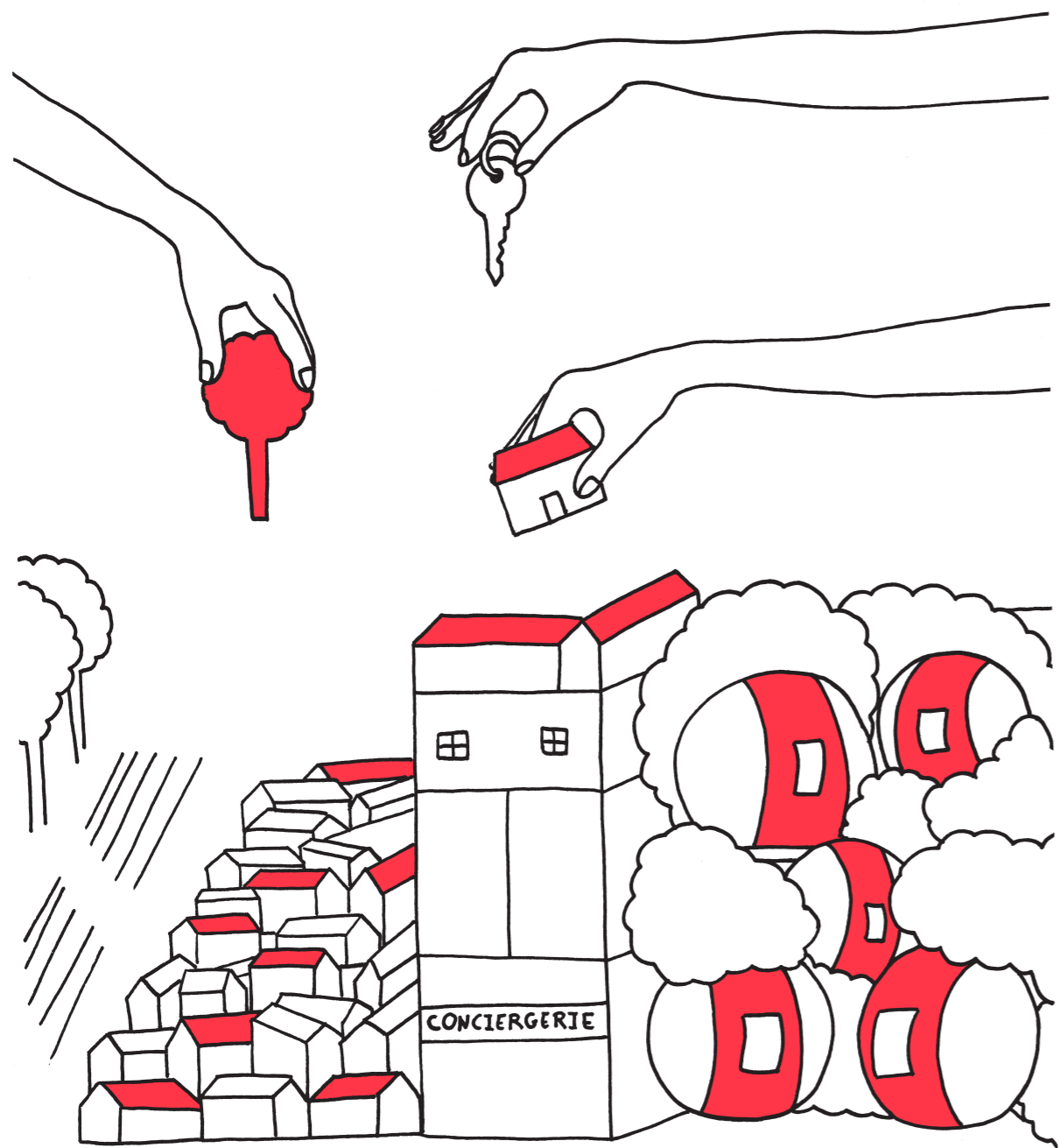


● La ville sur la ville



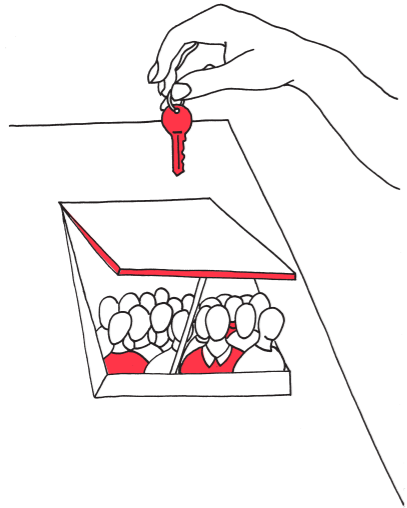
DES « TOITS » QUI S'ADAPTENT

- La concertation s'intensifie pour donner la parole aux habitants et faire remonter une expertise d'usage à l'échelle du quartier comme du logement, pouvant amener des modifications des plans.
- L'adaptabilité des logements, et plus largement des bâtiments, doit être pensée en amont des projets pour intégrer les modalités de leurs potentielles transformations.
- Le réchauffement climatique pousse à s'inspirer de pratiques des climats tropicaux qui intègrent des objectifs de résilience (constructions sur pilotis, toits protecteurs de la chaleur et producteurs d'énergie...)



•
ET FINALEMENT,
SE LOGER...
•

○ SE LOGER, C'EST AUSSI HABITER SON QUARTIER...



et bien habiter, c'est la possibilité d'avoir de l'espace, des pièces adaptées à nos modes de vie, de profiter d'une vue, d'un quartier, des autres...

Chaque acteur doit se mobiliser pour **replacer le logement dans son contexte**, au cœur des politiques publiques et de nos préoccupations: **aux élus, de dessiner un cadre à la coconstruction des projets avec l'ensemble des parties prenantes**; **aux habitants de prendre la parole et de se faire entendre**; **aux aménageurs, dont certains imposent déjà de meilleures habitudes et de bonnes pratiques, de généraliser leurs méthodes**; **aux promoteurs, d'être plus attentifs aux contextes locaux**; **aux architectes, enfin, de parler plus fort pour démontrer que le plus ne coûte pas forcément plus cher, et finalement que le moins n'est pas toujours l'ennemi du bien.**

○ SE LOGER, C'EST RÉPONDRE AUX BESOINS, SANS ABÎMER...

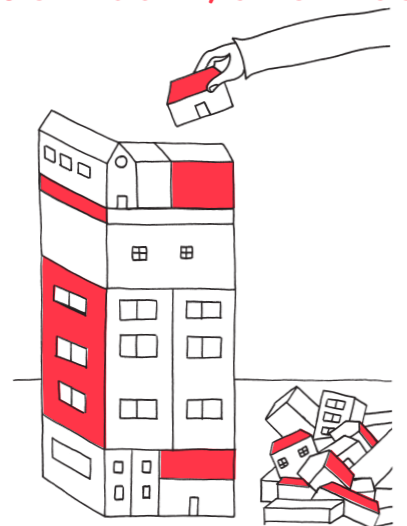


les ressources naturelles. De multiples exemples et projets nous montrent qu'il est possible de **faire émerger, encore, de nouvelles possibilités pour transformer** un bâtiment de bureaux, une ancienne caserne, un garage... en logements.

Il s'agit d'accompagner la transformation de friches commerciales, tertiaires..., mais aussi des zones pavillonnaires pour garantir une certaine cohérence urbaine et le dimensionnement des équipements.

L'existant est un terrain de jeu à (ré)investir et nos pratiques doivent évoluer : penser la réversibilité des bâtiments dès leur conception tout en valorisant une forme de bon sens « low tech », favoriser la réhabilitation de ceux déjà construits et leurs remises à niveau énergétique... et mettre le tout en cohérence.

○ SE LOGER, C'EST AUSSI VIVRE MIEUX.



Plusieurs systèmes ont émergé ces dernières années pour **rendre le logement abordable**. Dans un pays où tout le monde « rêve » d'être propriétaire, il y a différentes manières de l'être: on peut acheter les murs, sans acheter le foncier, on peut louer un logement pendant si longtemps qu'on est presque propriétaire... également, le partage est une idée à la mode, surtout quand l'espace vient à manquer et qu'il coûte si cher qu'il est difficile de l'acquérir seul.

On tend également à **personnaliser les logements et à les adapter à nos rythmes de vie**. Sans imaginer que chacun pourrait dessiner son appartement et l'immeuble, former une pile de maisons individuelles, il paraît envisageable que chacun choisisse une typologie adaptée à ses besoins et soit capable de la faire évoluer, sans avoir à déménager.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier chaleureusement nos partenaires, sans le soutien desquels la réalisation de cet ouvrage, et les recherches approfondies qu'il a nécessitées, n'auraient pas été possibles.



CITY LINKED

20, passage S^t Sébastien
75011 Paris
01 55 28 30 60
infos@citylinked.fr
<https://citylinked.fr>