



## Lettre d'information N°98 – Novembre 2021

### Rapport Girometti-Leclercq sur la qualité d'utilisation du logement

Au mois de septembre dernier, Emmanuelle WARGON, ministre déléguée chargée du logement, a rendu public le rapport de Messieurs GIROMETTI et LECLERCQ sur la qualité d'utilisation du logement pour en faire un des éléments de référence du logement de demain, plus agréable à vivre, plus sobre en énergie et en consommation du foncier. Ledit rapport (*lire en note 1*) vise à améliorer la qualité d'usage des logements construits pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et retrouver le désir d'habiter en ville.

1

#### Objectif de la mission

Comme le note utilement le site du ministère de la transition écologique, ces dernières années, les politiques nationales se sont, à juste titre, beaucoup penchées sur la qualité environnementale des constructions, avec des résultats réels sur les constructions neuves ou les rénovations lourdes. Mais la période de la crise sanitaire a remis en lumière l'impact des conditions de logement sur la qualité de vie, et l'attrait de la ville sur leurs occupants.

Les démographes – et certains directeurs d'école lors de la dernière rentrée scolaire – ont noté que de nombreux citoyens, particulièrement des franciliens mais pas seulement, ont fui les métropoles pour télétravailler au vert ou face au bleu. Après une période de plusieurs mois, nombre d'entre eux ont ou auront du mal à revenir en ville. Parallèlement, l'artificialisation des sols devient un souci majeur entraînant la diminution des terres arables. Il convient donc de remettre sur le métier les raisons de la baisse d'attractivité de la ville et de la qualité des logements qui manquent et doivent y être construits ou rénovés sans s'étaler.

Afin de s'intéresser aux caractéristiques intérieures desdits logements, la ministre a confié en février dernier à Laurent GIROMETTI, directeur général d'Epamarne, et François LECLERCQ, architecte-urbaniste, le pilotage d'une mission sur la définition d'un référentiel de la qualité d'usage du logement. Cette mission fait suite au travail mené par Pierre-René LEMAS sur la qualité du logement social en 2020 (*lire en note 2*), à la demande des ministères de la Culture et du Logement.

A l'occasion de la deuxième table ronde intitulée « intérieurs-extérieurs : bien vivre dans son logement », les conclusions de cette mission ont été présentées et la ministre a déclaré : « *ce référentiel permet de traiter pour la première la qualité d'usage du logement, sa conception, sa distribution, son orientation, ses espaces extérieurs... Sans établir une nouvelle norme, il constitue une base équilibrée dont les élus et les opérateurs pourraient se saisir. Pour que les citoyens acceptent la densification ... et pour rendre les villes attractives, il faut des logements désirables* ».

#### Constat

Face au constat d'une baisse de la surface moyenne des logements neufs, de la généralisation des cuisines ouvertes ou encore de la tendance à la mono-orientation, François LECLERCQ et Laurent GIROMETTI définissent cinq grands objectifs permettant de caractériser le critère d'usage :

- l'évolutivité,
- la luminosité,
- la sensation d'espace,



- la réponse pratique à des fonctions de base, telles que des rangements suffisants et des zones de passage correctement dimensionnées, et
- le rapport à l'espace extérieur.

Ce référentiel est le résultat d'une concertation avec les acteurs du secteur et tient compte de la dimension locale. La ministre souhaite que celui-ci conduise à mieux éclairer les acquéreurs et les locataires dans leur choix d'un logement. Par ailleurs, certains critères du référentiel ont vocation à être utilisés pour le paramétrage de l'avantage fiscal PINEL à compter de 2023 (*lire en note 3*).

Le référentiel proposé distingue un critère essentiel, celui d'une surface minimale par typologie de logement, gage d'un meilleur confort et de plus de polyvalence dans le temps. D'autres critères constituent des recommandations telles, par exemple, l'accès à un espace extérieur et le caractère traversant du logement.

Les rédacteurs notent que la demande se concentre sur des logements abordables, et/ou sur des logements entrant dans les critères d'un avantage fiscal, pas spécifiquement sur des logements plus petits à typologie constante. Faire porter la responsabilité de la baisse de surface et de qualité du logement collectif sur la seule demande est un biais qui doit être réfuté : ce sont bien plutôt les conditions financières qui induisent cette évolution.

Un faisceau de causes permet d'expliquer la hausse continue du prix du m<sup>2</sup>, à commencer par ceux fréquemment évoqués : hausse des coûts des terrains, multiples recours retardant les chantiers, flambée des prix des matériaux, PLU inadaptés, sur-réglementation... Autant de critères qui font augmenter le prix du m<sup>2</sup> et diminuer la taille ou la qualité de conception des appartements, compte tenu du budget limité des ménages, dont le logement est la principale « dépense contrainte » (*lire en note 4*).

Parallèlement, la préférence accrue des Français pour l'habitat individuel, dont la surface habitable continue de progresser de manière constante, entraîne une hausse de la surface habitable moyenne par logement sur l'ensemble du parc immobilier (maisons et appartements confondus) alors qu'elle est en baisse dans le collectif, notamment en centre-ville. Comme l'écrit Julien DAMON (*lire en note 5*), cette préférence pour l'habitat individuel isolé ou groupé apparaît solidement ancrée et met en évidence que, si la production de logements collectifs dépasse aujourd'hui celle des logements individuels, cela demeure le plus souvent un choix contraint financièrement par le pouvoir d'achat dont découle de nombreux effets négatifs : inconfort, surpeuplement, sentiment de déclassement, éloignement des familles. Cela étant précisé, les modes de vie et donc les modes d'habiter ne cessent de se transformer, de se diversifier. Par exemple, l'habitat partagé (*coliving*) propose de nouveaux standards de cohabitation, les résidences se dotent de services, la colocation a le vent en poupe. Les nouvelles manières de travailler, mises au jour par la crise sanitaire, font état de nouveaux besoins supportés par les entreprises mais aussi — et surtout — par les logements des particuliers. A ce propos, on s'est ainsi rendu compte, collectivement, que les murs ne se poussaient pas si facilement, que l'intimité était devenue précaire, que les espaces extérieurs manquaient, tout comme les volumes pour les rangements. Le logement ne peut seul assumer le rôle de *couteau suisse* des évolutions de la société, de ses modes et sursauts.

Pour autant, il est nécessaire de développer un habitat durable, qualitatif et adaptable aux changements d'usage. Les produits immobiliers actuels — ceux qui sont dévolus à l'investissement en particulier — sont trop standardisés. Les logements exigus, spatialement très contraints, souvent dotés d'une seule orientation qui sont construits aujourd'hui cumulent deux problématiques : ils sont peu confortables dans un premier temps et sont incapables d'offrir des potentiels de modularité, encore moins de transformation.



Or, pour revenir sur les enseignements des confinements de 2020 et 2021, il sera toujours plus facile d'aménager une alcôve pour travailler dans un séjour ayant une surface digne de ce nom, tout comme il est plus aisé de séparer une cuisine quand elle n'est pas reléguée en second jour.

## Conclusion

Il est presque certain qu'un bond qualitatif, une nouvelle donne pour les logements collectifs, sans oublier les logements individuels qui gardent la faveur des Français, peut engendrer bon nombre d'effets vertueux.

Il s'agit, en priorité, de promouvoir une véritable culture du logement urbain et péri-urbain en France, de redonner aux élus, aux habitants, aux propriétaires et aux investisseurs, une certaine confiance dans ce secteur sans perdre de vue, comme le remarque Aurélien SAUSSAY (*lire en note 6*), que seule la densification de l'habitat permettra de réduire les deux principaux postes d'émissions de CO<sup>2</sup> directement attribuables aux ménages que sont le transport (28% du total) et le logement (24%).

Des logements mieux conçus, mieux construits dans des villes plus attractives, plus vertes, ouvertes tout en étant sécurisées, sont capables de provoquer à moyen terme un véritable appel d'air sur le marché, notamment dans les collectivités qui feront, ou auront fait, le choix de porter ce changement avec des outils et des programmes urbains adaptés.

*Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre collectivité, organisation ou de votre entreprise, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.*

**Denis CHAMBRIER**  
Consultant Senior  
[denischambrier@dcr-consultants.com](mailto:denischambrier@dcr-consultants.com)  
Mobile : 06.7777.1883

Note 1 : [Rapport Mission Logement 2021](#)

Note 2 : [Rapport LEMAS](#)

Note 3 : [Un super-PINEL en gestation](#)

Note 4 : [Dépenses pré-engagées et contraintes](#)

Note 5 : ["Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées"](#)

Note 6 : Aurélien SAUSSAY est chroniqueur à L'EXPRESS et chercheur au Grantham Research Institute on Climate Change de la London School of Economics