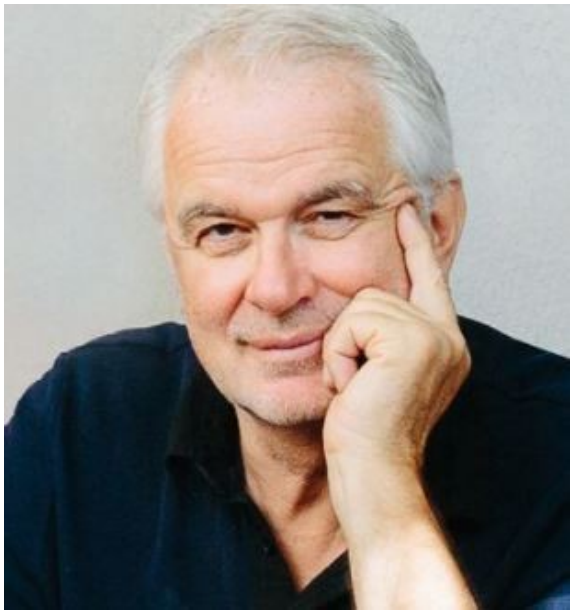
Publié le 25 novembre 2021

François Leclercq, invité de la Commission logement de la FedEpl

La commission logement a débattu sur la démarche initiée par Emmanuelle Wargon : Habiter la France de Demain présentée en octobre 2021 en s'attachant plus particulièrement sur l'aspect d'amélioration de la qualité du logement avec la participation de François Leclercq – architecte coauteur du rapport avec Laurent Girometti paru en septembre dernier.



La démarche « **Habiter la France de demain** » réalisée de février à octobre 2021 à l'initiative d'Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, a fait l'objet d'une présentation le 14 octobre dernier. Elle a ainsi mis en évidence **l'équation complexe** consistant à limiter l'artificialisation des sols, à redynamiser les territoires et à garantir un égal accès des citoyens à la ville, le logement et les services afin de garantir une meilleure qualité du logement.

Ces objectifs doivent permettre de préparer nos villes aux nécessaires transitions écologiques, au changement climatique et aux risques, tout en préservant le cadre de vie et un développement équilibré entre emploi et habitat. Pour ce faire, les axes de travail ont porté sur **la qualité d'usage des logements**, l'aspiration à coconstruire une vision de la ville de demain confrontant les positions des experts et l'expression des citoyens et une volonté affirmée de mettre en avant l'innovation, l'accompagnement de nouveaux projets

répondant aux fondamentaux de la construction durable.

La qualité du logement a régressé

La ville doit concilier durable et désirable sans que ce soit une question de densification mais plutôt de connections entre l'habitat, le lieu de travail et les services. La qualité du paysage urbain ne peut pour autant être négligée. Si la production de logements au XXe siècle a été marquée par un progrès permanent en termes de confort et de qualité d'espace, un palier réglementaire et même une certaine régression dans la réalité construite sont observées depuis deux décennies.

Les constats faits dans le cadre du **rapport Girometti-Leclercq** partent à la fois de l'addition chronologique des normes édictées en matière d'habitabilité par l'Etat depuis le début du XXème siècle mais aussi par comparaison avec six pays européens limitrophes dans lesquels la norme française pour un trois pièces de 42 m² est supérieure.

L'amélioration de la qualité du logement en France est certainement un des leviers les plus efficaces pour retrouver le désir d'habiter en ville. **Des efforts techniques importants ont été menés sur logement et notamment en termes d'exigences énergétiques et environnementales**. Si le confort d'hier et d'été sont bien pris en compte par la RE 2020, des propositions sont à faire en matière de spatialité et d'orientations multiples des logements permettant une ventilation naturelle indispensable pour les temps à venir.

Liste des préoccupations

- **l'aménageur sur l'équilibre financier des opérations** et la maîtrise des coûts de construction,
- **les architectes sur la prise en compte des spécificités locales** ainsi que la dimension globale du logement, la hauteur sous plafond, la modularité et la réversibilité des usages seront les vraies sources d'innovation à termes.
- **les bailleurs constatent que la réduction de la taille des logements va de paire avec le maintien de loyers abordable mais réduit la qualité d'usage**
- les économistes estiment que la recherche de rentabilité par les investisseurs influe sur la qualité mais pourrait être optimisée par le recours aux investisseur institutionnel recherchant une performance extra-financière.
- les promoteurs faisant leur marge sur le temps d'immobilisation du capital préfèrent **parier sur la baisse du coût du foncier.**

Le référentiel sur la qualité du logement et ses usages à venir

Les préconisations du référentiel de qualité du logement peuvent être portées à toutes les échelles de décision et de manière subsidiaire, par l'État, qui dispose de leviers relatifs au financement des logements, par les collectivités territoriales, dont bon nombre s'impliquent déjà à travers les chartes de qualité, par tout opérateur intervenant dans la chaîne immobilière.

Les chartes sont un outil de négociation et donnent lieu à des retours d'expériences. Elles offrent aussi la possibilité de s'adapter aux réalités locales : climatiques, historiques, patrimoniales et même économiques.

Toute l'efficacité de la mise en œuvre de nouveaux référentiels proviendra de la complémentarité entre des mesures génériques, comme peut l'être un dispositif fiscal, et la finesse d'adaptation locale aux contextes, en relation avec tous les experts locaux, services municipaux, CAUE, etc. Les différentes préconisations prévues pour les constructions neuves, ont aussi des incidences sur les restructurations de bâtiments existants. En effet, **la conjonction entre la rareté du foncier nouvellement urbanisable liée à la nécessité de réduire l'étalement urbain**, la faibles acceptabilité des frilosités de municipalités à trop construire, et d'importante dépense énergétique provenant de la démolition/reconstruction, conduiront à un accroissement des rénovations dans les temps à venir.

Mise en perspective des enjeux de l'urbain

Ce travail de réinvestissement est forcément dépendant de bâtiments existants hétérogènes, de l'immeuble de bureau offrant en général des structures généreuses où de nouvelles qualités spatiales pourront être mises en œuvre, aux constructions des années 1940 à 1970, nécessitant d'abord une remise à niveau thermique et acoustique. **Ces rénovations sont difficilement "normalisables"** par rapport au référentiel proposé mais seront certainement amenées à se rapprocher de ces standards pour améliorer la qualité du logement.

Ce débat a le grand mérite de poser en termes de perspectives et d'innovation les enjeux du logement dans un périmètre urbain dont l'évolution devra concilier dans les temps à venir un équilibre entres les espaces verts, artificialisés et construits mais aussi une qualité d'habitat limitant les nuisances liées à la circulation, au voisinage, à l'insécurité et à la sureté sanitaire.

La commission a conclu ses travaux en évoquant les thèmes qui seront abordés en 2022, soit;

- les conséquences et les effet de la loi 3DS pour les Epl:
- l'évolution du modèle financier des Epl immobilières;
- la déclinaison de ces nouvelles évolutions en particulier pour le logement des étudiants et des jeunes actifs, le vieillissement et l'adaptation des logements et des services pour les seniors et le logement des travailleurs saisonniers.

Voici l'interview exclusive que François Leclercq nous avait accordée avant notre Congrès des Epl d'octobre 2021 à Toulouse sur la présentation de son référentiel et les changements à intégrer pour améliore la qualité du logement en France.

voir également l'article sur le référentiel sur la qualité du logement porté par François Leclerq