

# Après le confinement, repenser le logement

Dossier réalisé par Marie-Douce Albert et Milena Chessa | le 13/05/2020 |



**Pendant 55 jours, 67 millions de Français ont vécu une situation inédite. Pour freiner la propagation du virus Covid-19, ils ont été contraints au confinement dans leur logement avec des possibilités réduites et très encadrées de sorties. Leur habitat est devenu le cadre unique et limité de tout ce qui fait leur quotidien.**

Au-delà de la crise sanitaire, la période du confinement a mis à l'épreuve le modèle français du logement. Elle a d'abord rappelé, si ce n'est révélé, les réalités du mal-logement et les difficultés des personnes qui vivent dans des logements insalubres ou trop petits. Dans le même temps, elle a démontré le manque de souplesse d'habitations, parfois incapables d'absorber toute la vie de leurs occupants, le télétravail, l'école à la maison, la séance de sport ou tout simplement la préparation de repas trois fois par jour.

Alors que le déconfinement s'est amorcé le 11 mai, « Le Moniteur » invite les acteurs du cadre de vie, et notamment ceux qui le conçoivent, les architectes, à tirer les premières conséquences de cet épisode. Et à esquisser des pistes de réflexion.

## SOMMAIRE DU DOSSIER

1. [«Dans une négociation, l'argument du confinement peut être très efficace», Ingrid Taillandier, architecte](#)
2. [Marjan Hessamfar perçoit cinq sens pour développer la qualité du logement](#)
3. [Dans le Grand Paris, 1,8 million de personnes vivent les unes sur les autres](#)
4. [«Avoir conscience de l'incidence du logement sur la santé peut faire bouger les lignes», Stéphane Rouault, architecte](#)
5. [«Le logement doit permettre aux habitants de faire leurs choix», Sophie Delhay, architecte](#)
6. [«La politique du logement n'est pas à la hauteur de l'enjeu», Catherine Sabbah, Idheal](#)
7. [«Nous avons besoin du savoir-faire des architectes», Pierre-René Lemas](#)
8. [«Cette crise nous a confortés dans notre souhait de fabriquer des logements généreux», Jean-Raphaël Nicolini, Care Promotion](#)
9. [«Les logements ne doivent pas devenir des lieux à tout faire», Nordine Hachemi, Kaufman & Broad](#)

# 1 - «Dans une négociation, l'argument du confinement peut être très efficace», Ingrid Taillandier, architecte

Propos recueillis par Marie-Douce Albert | le 13/05/2020



**En obligeant à assigner 67 millions de Français à résidence, la crise du Covid-19 a eu pour effet secondaire de mettre en lumière les manques et défauts de l'offre de logements. «Le Moniteur» a proposé aux acteurs de l'habitat de tirer les premières leçons du confinement. Pour la fondatrice de l'agence Itar, l'architecte Ingrid Taillandier, la période a rappelé certaines nécessités, comme l'accès à l'espace extérieur, mais qui demeurent pourtant parfois difficiles à faire accepter.**

## *Que nous a appris la période de confinement sur la situation du logement ?*

De tels moments sont révélateurs de ce qui fait défaut ou ne fonctionne pas et qui pourtant devrait être la règle. Habituellement, les gens ne passent pas tant de temps chez eux, mais là, ils n'avaient pas d'échappatoire et se sont retrouvés confrontés à tous les défauts de leur habitat.

Ils ont souffert du manque d'accès à l'espace extérieur et de rapport à la nature. Ils ont pâti de la petitesse de leur logement, du manque de lumière et de vues. Autant de sujets sur lesquels l'agence bataille depuis 13 ans pour [garantir une qualité aux logements que nous concevons](#).

### *Pourquoi la construction d'un bon logement commence-t-elle par la création d'un bon quartier ?*

La qualité de l'urbain se répercute jusque dans les logements. Seulement aujourd'hui, on érige des ensembles de boîtes à chaussures, des chapelets de petits plots tous identiques, compacts parce qu'ils doivent être performants énergétiquement, tout en assurant une certaine densité à moindre coût. Mais si la densité n'est pas une mauvaise chose en soi, elle doit être réfléchie et équilibrée.

Dans mes projets, je cherche toujours à introduire de la diversité dans les volumes, de penser des émergences qui sont contrebalancées par des bâtiments plus bas. Ce jeu de pleins et de vides assure un accès au ciel, à la lumière et à la nature avec des cœurs d'îlots plantés de vrais arbres.

Les bénéfices seront différents pour les habitants selon la forme de leur habitat. Dans les émergences, ils profiteront de doubles orientations, de vues dégagées et d'un éclairage abondant. Dans les édifices moins hauts, ils pourront trouver des typologies différentes, comme des duplex, ou tirer parti du rapport au sol pour avoir un vrai jardin. L'intérêt est donc aussi de concevoir une variété d'habitats qui générera une diversité sociologique dans le nouveau quartier.

### *Et dans les immeubles eux-mêmes, quelles dispositions sont pour vous devenues incontournables ?*

Depuis [ma première opération de sept logements sociaux](#) dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement à Paris, en 2011, j'ai acquis la certitude qu'il faut créer un sas de décompression entre le monde extérieur et l'intérieur des logements, un espace de transition entre le public et l'intime. Pour cela, il faut des halls d'entrée ou des cours, des circulations en lumière naturelle ou des paliers appropriables. Il faut rendre ces espaces moins anxiogènes. Ils doivent donc être généreux.

### **Communauté en germe**

Le confinement et les mesures de distanciation sociale ont montré les limites des entrées d'immeubles exigües et des couloirs étroits, dans lesquels on ne peut pas croiser son voisin sans le frôler, ni discuter avec lui à une distance respectable. La vie en collectif ne doit pas être subie, elle doit être le germe d'une petite communauté. Justement, on a aussi observé que, pendant le confinement, les gens ont découvert à côté de qui ils vivaient et notamment beaucoup ont aidé les personnes âgées qui ne pouvaient plus recevoir la visite de leur famille.

### *Quasiment interdits de sortie, les Français ont plus que jamais investi leurs jardins, leurs balcons, les cours et parfois même le seuil des immeubles. Mais pour ceux qui n'avaient aucun accès à l'extérieur, la période a été encore plus difficile...*

C'est un manque évident. D'ailleurs des articles ont été publiés sur les études menées tout récemment par des groupes immobiliers. Elles montrent que les recherches de maison en province avec jardin ont explosé. Selon l'une d'elles, pour 36 % des personnes interrogées, avoir un balcon, une terrasse ou un jardin était le critère de choix le plus important.

## Une évidence

A l'agence, lorsque nous débutons un projet, nous partons toujours du principe que tous les logements seront dotés d'un espace extérieur privatif. Et dans l'hypothèse où cela serait impossible - parce que la parcelle est trop étroite et que les balcons en saillie sont interdits - il faut être inventif et réussir à ménager une terrasse, une cour ou une toiture partagée. Mais il faut se battre car cela implique un budget dédié non prévu initialement.

### *Pensez-vous que ces nécessités seront mieux comprises à l'issue de cette crise sanitaire ?*

On peut en effet ressortir de tout cela par le haut. En tout cas, dans une négociation avec un maître d'ouvrage, dégainer l'argument du confinement peut être très efficace. Sur un projet en cours, nous n'arrivions pas, avant la crise, à obtenir de pouvoir faire des espaces extérieurs, privés ou collectifs, pour tous les logements. Et puis c'est devenu une évidence et nous avons eu l'accord du client. Mais ça ne fonctionne pas toujours. Sur un autre dossier, en plein confinement, nous luttons encore pour imposer les paliers en lumière naturelle.

### *Et sur les surfaces d'habitation, comment faire pour qu'elles soient plus grandes ?*

La taille des logements est conditionnée par le coût de construction et celui du foncier. C'est à cela qu'il faut s'attaquer mais nous, architectes, à notre échelle, ne pouvons rien faire. Selon moi, seuls les pouvoirs publics peuvent imposer de nouvelles règles. Cette crise peut être un moment fort de prise de conscience de tous les acteurs de la production de logements... Pour dire justement que nous ne fabriquons pas juste des produits, qui ont une obsolescence programmée, mais des bâtiments qui seront là pour des décennies. Nous sommes responsables de ce que nous construisons.

Je compte aussi sur un public plus aguerri et qui deviendra de plus en plus exigeant sur la consommation énergétique de son logement, sa pérennité et plus globalement sa qualité. Les gens seront poussés à cela par leurs enfants. La jeune génération me semble plus militante sur ces questions.

## 2 - Marjan Hessamfar perçoit cinq sens pour développer la qualité du logement

Milena Chessa, journaliste | le 13/05/2020 |



**En obligeant à assigner 67 millions de Français à résidence, la crise du Covid-19 a eu pour effet secondaire de mettre en lumière les manques et les défauts de l'offre de logements. «Le Moniteur» a proposé aux acteurs de l'habitat de tirer les premières leçons du confinement. Forte d'une expérience acquise lors de la réalisation de plusieurs opérations, Marjan Hessamfar, cofondatrice de l'agence d'architecture Hessamfar & Vérons, a déjà établi une liste de dispositions indispensables à la qualité des lieux de vie.**

De la **crise sanitaire du Covid-19**, Marjan Hessamfar a retenu **cinq leçons sur la manière dont il faut concevoir le logement**. Et en premier lieu, l'architecte, qui travaille en association avec son confrère Joe Vérons, cite la **nécessité d'un balcon ou d'une terrasse pour tous**. «L'expérience du confinement a démontré qu'un espace privatif extérieur s'avère indispensable au bien-être des occupants d'un appartement, constate-t-elle. Il faut donc insister auprès des maîtres d'ouvrage pour le systématiser et ne pas lâcher l'affaire, même pour un T1 ou un T2.»

### **Orientation**

La deuxième leçon porte sur l'**interdiction de certains logements mono-orientés**. L'architecte, qui s'appuie sur l'expérience acquise au cours de [plusieurs opérations livrées ces dernières années](#), notamment en Gironde, ne souhaite plus à l'avenir entendre des promoteurs

lui dire que «ce n'est pas grave de laisser un T1 exclusivement tourné vers le nord», alors que pour ceux qui s'y trouvent confinés la situation est «infernale». Elle espère «une prise de conscience» de leur part et plaide pour des appartements traversants ou d'angle.

Cette disposition favoriserait le troisième enseignement de cette crise sanitaire : **la ventilation naturelle**. «Cela fait dix ans qu'on nous demande d'installer la VMC à double flux dans les logements, souligne Marjan Hessamfar. Est-ce que ce sera encore le cas après la pandémie du Covid-19 ou bien va-t-on **revenir à l'ouverture manuelle des fenêtres pour renouveler l'air** ?» Sur ce point, l'architecte renvoie aux [écrits de Suzanne Déoux, médecin ORL](#), publiés par le Conseil national de l'ordre des architectes et consultables en ligne.

## **Distanciation**

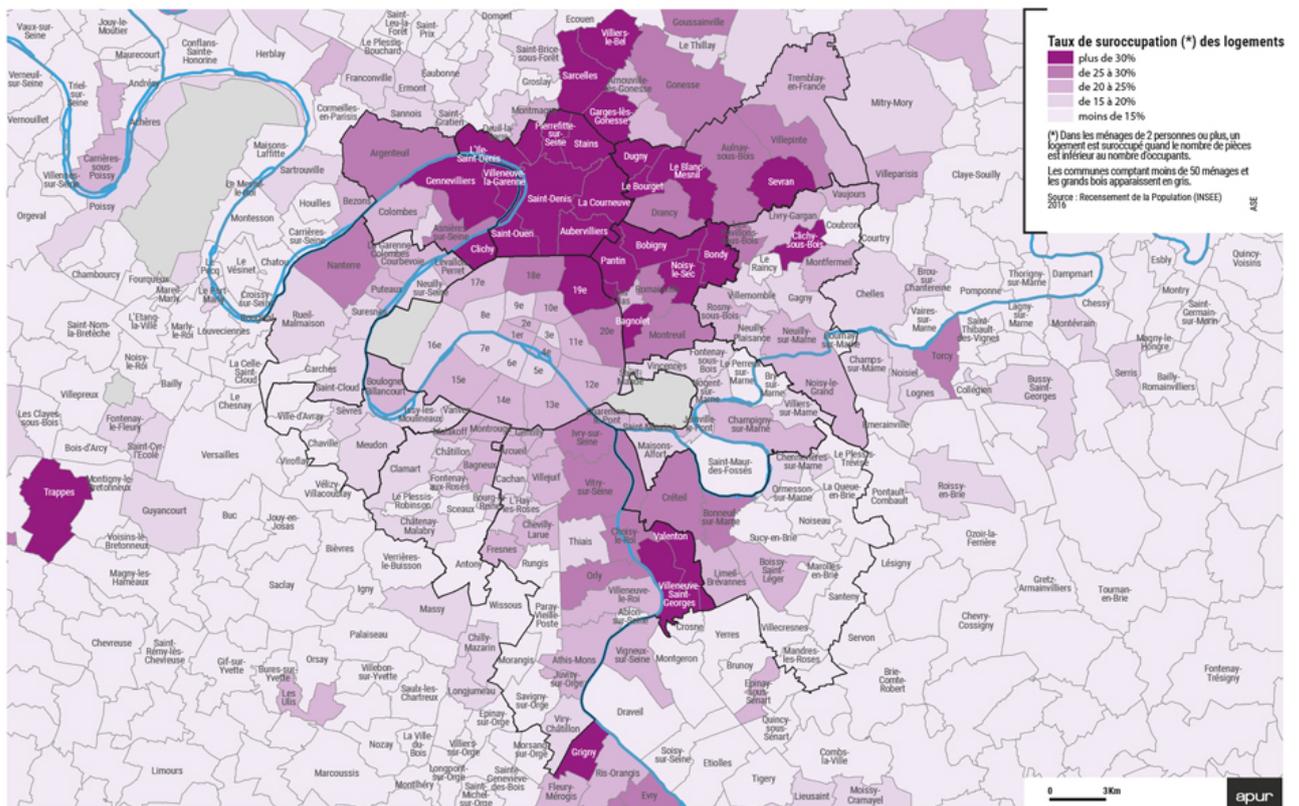
Le confinement a bouleversé les vies professionnelle et personnelle de chacun. Les salariés du secteur tertiaire travaillent désormais à domicile, ce qui soulève le quatrième sujet de réflexion : **la place du bureau dans nos intérieurs**. «Dans la perspective où la **pratique du télétravail** se généraliserait, il va falloir lui dédier un espace, remarque Marjan Hessamfar. Une pièce ou un recoin ? La réponse s'obtiendra main dans la main avec les maîtres d'ouvrage, mais pas dans les surfaces de logements dont on dispose actuellement, bien trop restreintes.»

Enfin, l'architecte tire un cinquième et dernier enseignement de cette période en rêvant d'une «**family-room**». Cette **pièce familiale, sorte de salon annexe**, les parents confinés avec leurs enfants pourraient y passer du temps ensemble ou séparément. «On pense souvent à la répartition des pièces d'un appartement en fonction du jour et de la nuit, explique-t-elle, mais pas assez entre parents et enfants.» La distanciation physique n'a donc pas fini d'être au cœur des préoccupations, y compris à l'intérieur du logement.

### 3 - Dans le Grand Paris, 1,8 million de personnes vivent les unes sur les autres

Marie-Douce Albert | le 13/05/2020 |

#### SUROCCUPATION DES LOGEMENTS



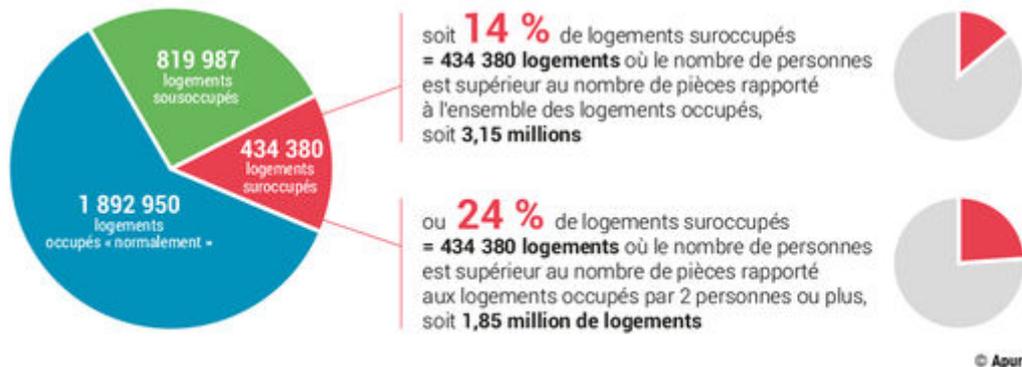
Alors que les sept millions d'habitants de la métropole-capitale étaient impactés par les mesures de confinement, rendues obligatoire par la crise sanitaire du coronavirus, l'Atelier parisien d'Urbanisme (Apur) a publié en avril une étude sur la suroccupation des logements. En se fondant sur les chiffres du recensement de 2016, le document établit que plus de 434 000 ménages de deux personnes ou plus vivent à l'étroit.

A l'heure où les sept millions de personnes qui peuplent le Grand Paris entament leur déconfinement, une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme, l'Apur, vient souligner combien cette période du #Restezchezvous a pu être plus difficile encore à supporter pour un grand nombre d'entre elles.

En se fondant sur les données du recensement de 2016, l'organisme indique en effet dans une note, [publiée en avril et disponible en ligne](#), que dans la métropole-capitale, «1,8 million d'habitants vivent à l'étroit dans leur logement». Qu'ils soient propriétaires, locataires dans le parc privé ou social, en habitat collectif ou en maison individuelle, ces

personnes occupent des lieux qui sont trop petits au regard de la composition de leur foyer. Ce sont ainsi **434 380 ménages de deux personnes et plus qui subissent la promiscuité.**

**3,15 millions**  
de logements dans la MGP  
dont 434 380 logements suroccupés



En effet, pour mener son travail d'analyse, l'Apur s'est appuyé sur «**la définition la plus claire** du foyer en situation de suroccupation : **son logement compte une pièce de moins que le nombre de personnes qui constituent le ménage.** C'est, par exemple, le cas de deux personnes qui logent dans un une-pièce, trois dans un deux-pièces, etc.», détaille l'urbaniste Stéphanie Jankel, directrice des études sur l'habitat, l'économie et le commerce et co-auteure de la note avec Sandra Roger. **Ce résultat fait de Paris et de la première couronne «une des métropoles françaises les plus touchées par la suroccupation avec la région niçoise»**, indique le document.

## Structure du parc

Mais pour avoir **une vision complète de ce phénomène** de surpeuplement de l'habitat, il faut **aussi avoir en tête le cas des personnes seules**, qui représente au total 1,3 million d'âmes dans la métropole. Or, **à Paris, 19 % d'entre elles sont considérées comme occupant une surface trop petite**, à savoir moins de 25 m<sup>2</sup> selon la mesure fixée par l'Insee. Dans les départements de petite couronne, 9 % des personnes seules ne disposent également que d'un logement étriqué.

«Deux familles de facteurs expliquent la suroccupation qui est assurément une forme du mal-logement, note Stéphane Jankel. La première tient à **la structure même du parc immobilier et à son ancienneté** : plus que dans d'autres régions, il est **constitué de petits logements. Notamment, il y a plus d'appartements qu'ailleurs.** Même si on constate aussi que vivre en pavillon ne protège pas de la suroccupation».

Dans les territoires du nord-est, au fort passé ouvrier, les maisons sont d'envergure modeste, avec quatre pièces en moyenne. La note de l'Apur révèle en outre que «depuis les années 2000, la situation s'est encore dégradée avec le phénomène des divisions pavillonnaires, réalisées parfois sans autorisation.»

La propension des constructions récentes à être plus généreuses ne permet pas de renverser la tendance. «Selon l'enquête nationale sur les logements menée en 2013, **la taille moyenne des logements en Ile-de-France est passée de 61 m<sup>2</sup> en 1973 à 76 m<sup>2</sup> en 2006** et stagne depuis lors, confirme la responsable de l'étude. Et **le poids du neuf par rapport au stock demeure faible** : on parle de 50 000 unités bâties par an environ, les bonnes années, alors que le Grand Paris représente, au total, 3,5 millions de logements.»

## Facteurs économiques

La deuxième cause de la surpopulation est, bien sûr, à chercher du côté des **facteurs économiques et sociaux**. «Depuis les années 2000, **l'augmentation du coût au m<sup>2</sup> a été bien supérieure à celle des revenus des ménages**, poursuit la directrice d'études. Les gens se sont retrouvés **coincés dans leur parcours résidentiel** : déménager pour avoir une pièce en plus est devenu beaucoup trop cher. Dans le parc social, les raisons sont un peu différentes. D'une part, les ménages ont souvent plus d'enfants. Par ailleurs, la file d'attente pour des demandeurs est tellement longue, qu'il y a obligation d'être économe avec la ressource. Ce qui ne favorise pas, là non plus, les déménagements.»

Dans ses détails, la note de l'Apur confirme que **suroccupation et revenus modestes vont de pair** : «Elle affecte plus souvent les ménages dont la personne de référence est "ouvrier" (46%), sans activité professionnelle (37 %) et, dans une moindre mesure, "employé" (31 %).» Pour les cadres, elle s'établit en revanche à 16 % et ne dépasse pas 5 % pour les retraités.

## Géographie de la pauvreté

Dans le même ordre d'idée, **la cartographie des logements surpeuplés correspond à la géographie des zones plus défavorisées**. A Paris, le phénomène est plus marqué dans le XIXe arrondissement. Sur le pourtour de la capitale, il frappe plus fortement les communes du nord, dans les Hauts-de-Seine (Gennevilliers, Clichy...) et surtout en Seine-Saint-Denis (Aubervilliers, Saint-Denis, Pantin, Bobigny, etc.).

**Une géographie qui peut rappeler celle de la surmortalité liée à la pandémie de Covid-19**. [Selon l'Insee](#), entre le 1er mars et le 20 avril 2020, les décès cumulés ont ainsi augmenté de 130 % en Seine-Saint-Denis et de 122 % dans les Hauts-de-Seine, par rapport à la même période de 2019.

«Il faut se montrer très prudent dans ce genre de comparaison, avertit d'abord Stéphanie Jankel. Mais on peut effectivement imaginer qu'il puisse y avoir des connexions entre la géographie de la suroccupation, celle de la pauvreté et celle des contaminations par le coronavirus. Ce dont on peut être certain, en revanche, c'est que le confinement aura été, dans ce cas de ces personnes mal-logées, beaucoup plus mal vécu. Elles auront été encore plus pénalisées.»

## 4 - «Avoir conscience de l'incidence du logement sur la santé peut faire bouger les lignes», Stéphane Rouault, architecte

Propos recueillis par Marie-Douce Albert | le 13/05/2020 |



L'architecte Stéphane Rouault (à droite) a fondé l'agence Lemérou avec Laëtitia Lesage (à gauche) et Laëtitia MÉRIMÉE (au centre). - © Géraldine Walter

**En obligeant à assigner 67 millions de Français à résidence, la crise du Covid-19 a eu pour effet secondaire de mettre en lumière les manques et les défauts de l'offre de logements. «Le Moniteur» a proposé aux acteurs de l'habitat de tirer les premières leçons du confinement. Pour Stéphane Rouault, l'un des trois architectes fondateurs de l'agence Lemérou, la conception et la construction de logements inadaptés peuvent accroître le risque, pour leurs occupants, de développer des maladies chroniques.**

*Quels enseignements sur l'état du logement peut-on tirer de la pandémie du Covid-19 et surtout du confinement qu'elle a contraint à imposer ?*

Nous sommes encore sous le coup de l'émotion de cette crise et il nous faudra prendre du recul pour en analyser les conséquences mais nous ne pouvons qu'espérer qu'elle remettra la qualité des logements, pour tous, au cœur du débat. Déjà, elle a jeté une lumière accrue sur des situations pourtant connues, notamment parce qu'elles sont dénoncées dans chaque [bilan annuel de la Fondation Abbé-Pierre](#), en matière de mal-logement : des habitations surpeuplées, des bâtiments qui ont été mal pensés et/ou mal construits...

Ces situations très inégalitaires ont pu être des facteurs d'aggravation de la pandémie dans certains quartiers. Ainsi il est troublant de constater des correspondances entre les cartes de la

suroccupation des logements dans le Grand Paris [publiées en avril par l'Apur, NDLR.] et celles des zones les plus touchées par la maladie.

Le mal-logement a de toute façon une incidence sur la santé. Ce constat pourrait d'ailleurs faire bouger les lignes. La crise du Covid-19 a mis la santé au premier plan des préoccupations. Elle poussera peut-être les gens à juger leur logement à l'aune de cette nouvelle donne.

### *En quoi les conditions de vie chez soi peuvent dépasser le seul inconfort et être néfastes pour la santé ?*

Notre agence travaille déjà avec des groupes de médecins et lorsque nous leur présentons des logements «standards», ils sont inquiets. Même s'il ne faut pas généraliser, pour eux, de nombreux déclencheurs de maladies chroniques y sont potentiellement réunis comme la mono-orientation qui génère un manque de lumière et une mauvaise ventilation.

### **Normes phoniques inexistantes**

Les cuisines, réduites au strict minimum, peuvent aussi avoir un impact : faute de place pour bien préparer les repas, il y a un risque de moins bien se nourrir. Il manque aussi un lieu pour partager ces repas, pour échanger en famille. Au-delà de l'hygiène physique, ces conditions peuvent avoir des répercussions sur le mental. Ainsi, il faut pouvoir s'isoler dans son propre logement, se mettre au calme. Mais si les normes phoniques sont très strictes pour ce qui est de l'isolation d'un logement à l'autre, elles sont inexistantes au sein d'un même foyer. Il faudrait pouvoir imposer des cloisons épaisses.

### *Les typologies mêmes des logements vous semblent inadaptées...*

Nous n'arrivons pas, aujourd'hui, à sortir d'une logique de «produit» : on voit beaucoup les mêmes deux-pièces, trois-pièces, quatre-pièces ... qui correspondent à des modèles financiers. Ils sont trop rarement pensés en fonction des réalités locales ou des besoins véritables. Par exemple, les deux et trois pièces représentent le gros de la production neuve tandis qu'on construit très peu de grands logements, par crainte du manque de solvabilité des acquéreurs.

D'une manière générale, on considère que la cellule familiale a rétréci, parce que les couples se séparent. Mais on oublie là de penser aux familles recomposées, qui vivent une partie du temps à trois ou quatre et parfois à cinq ou plus, ou encore à ceux qui souhaitent pouvoir accueillir leur parents ou, pourquoi pas, quelqu'un dans le besoin. Quelles solutions avons-nous à leur proposer ? Cela fait partie des sujets sur lesquels il nous faut travailler.

### **Donner des marges de liberté**

Plus généralement, le modèle actuel pensé comme «un séjour + des chambres» ne permet pas beaucoup plus d'usages que regarder la télé et dormir. Ce qui impose tout de même un drôle de mode de vie. Et où trouve-t-on la place, comme ces dernières semaines, pour organiser le télétravail ou faire l'école à la maison ? Il faut savoir redonner de la souplesse aux logements, rendre la possibilité aux gens de choisir ce qu'ils veulent y faire. Quelles marges de liberté pouvons-nous offrir ?

Le minimum serait des vues si possible, de la lumière naturelle, des cuisines confortables, un balcon ou une terrasse, pouvoir être ensemble mais aussi s'isoler. Des coins et recoins pour y inventer ses usages ! [Notre agence](#) a par exemple développé le principe de «l'entre-pièces».

Voilà des années que nous plaidons pour que le logement soit à nouveau envisagé au sens du lieu où l'on habite et non plus, donc, comme un produit. Cela dit, ce logement seul ne peut pas tout. Il va certainement falloir aussi réfléchir à mutualiser des usages et à repenser les gouvernances des lieux. Par exemple tout ce qu'il serait possible de proposer à l'échelle de l'immeuble ? De la résidence ? De l'îlot ?

### *Mais comment revoir les mécanismes de production ?*

En priorité, il faut en finir avec le principe de la démolition comme incontournable point de départ. Nous devons profiter du patrimoine dont nous disposons, que ce soit dans les quartiers en renouvellement urbains ou dans les centres bourgs. Nous devons être inventifs pour transformer, restructurer, réhabiliter et densifier tout bâti existant.

Nous devons aussi raisonner en coût global, aller au-delà du coût immédiat de la construction. On pourrait aller très loin. De la même manière qu'il serait possible d'intégrer les économies d'énergie sur le long terme, on peut imaginer tenir compte des baisses de dépenses sociales et sanitaires générées par des logements bien conçus.

La question est évidemment de savoir comment financer cela et je n'ai pas la réponse. Mais prenons l'exemple du télétravail : à la suite de cette crise sanitaire, les entreprises verront peut-être un intérêt à le développer, notamment pour faire des économies sur leur poste immobilier. Mais dans ce cas, le télétravail deviendra un modèle et il faudra que les employeurs participent au financement de logements qui seront véritablement adaptés au travail de leurs salariés.

## 5 - «Le logement doit permettre aux habitants de faire leurs choix», Sophie Delhay, architecte



[Close Lightbox](#)

Propos recueillis par Marie-Douce Albert | le 18/05/2020 |

**En obligeant à assigner 67 millions de Français à résidence, la crise du Covid-19 a eu pour effet secondaire de mettre en lumière les manques et les défauts de l'offre de logements. «Le Moniteur» a proposé aux acteurs de l'habitat de tirer les premières leçons du confinement. Lauréate du prix Habitat de l'Équerre d'Argent 2019 pour une opération de 40 logements sociaux à Dijon (Côte-d'Or), l'architecte Sophie Delhay plaide pour une flexibilité des espaces qui laisse une grande liberté d'organisation.**

**L'après-confinement peut-il avoir des effets positifs sur la façon que nous avons de penser le logement ?**

Cette période très pénible nous a privés de ce que notre habitat comporte de rapports d'interdépendance avec l'extérieur. Plus qu'un logement, notre habitat se vit aussi dans un

ensemble de liens avec la ville, puisque nous devons sortir pour pratiquer certaines activités, tandis que d'autres sont réservées au dedans.

Alors qu'habituellement chacun est libre de composer, ces relations avaient disparu avec le confinement et tout a basculé dans le camp de l'intérieur. Notre habitat était devenu le lieu de tout, de l'école, du travail, des séances de sport... Nous devons aussi réussir à y faire alterner le temps collectifs de la vie du foyer et les moments plus solitaires, répondant à notre besoin de pouvoir nous isoler. Cette expérience extrême de notre habitat aura donc au moins eu ceci d'appréciable qu'elle a montré tout ce que pourrait être le logement.

### **Et que doit-il être justement ?**

Un espace qui permette de faire des choix. Il est important qu'on puisse décider quels rapports on veut entretenir avec son voisinage, son quartier mais aussi avec ceux avec qui nous vivons. De plus la société a évolué. Tout le monde ne vit plus selon les mêmes horaires très réglés, donc nous devons pouvoir établir notre propre gymnastique interne selon les heures ou les jours.

## **Espaces prédestinés**

Cependant la conception classique du logement sous-estime la capacité d'imagination des gens. Jusqu'ici, les espaces du logement sont restés très prédestinés. Tout se définit en termes de coin jour ou de coin nuit. Ce modèle composé de petites pièces fermées et affectées à des usages stricts est trop contraint. A l'inverse, on se rend compte que le loft n'est pas forcément la solution idéale, puisqu'il n'offre pas cette possibilité d'être seul quand on en a envie.

### **Pour offrir un maximum de possibilités à ses occupants, le logement doit-il d'abord être grand ?**

Si on additionnait les surfaces dédiées à tous les usages, en effet, la surface serait vaste. Mais le logement doit surtout être flexible, permettre de combiner les espaces pour en former des grands aussi bien que des petits. Et pour cela, la possibilité de chaque pièce de se connecter ou de se déconnecter des autres est essentielle.

Cela fait partie des [dispositifs sur lesquels je travaille](#), comme dans [l'opération de logements sociaux réalisée à Dijon](#) [récompensée par le prix de la catégorie Habitat de l'édition 2019 de l'Equerre d'Argent, NDLR.] qui combine un ensemble de pièces de 13 m<sup>2</sup> séparées par des portes coulissantes. La possibilité est ainsi donnée de jouer sur les ouvertures et les fermetures pour avoir, à un moment, de petits lieux isolés où chacun à son espace ou, à autre, une grande pièce traversante qui permette de rassembler tout le monde.

On peut ainsi agir sur des éléments simples. La porte mais aussi la fenêtre, par exemple. Notre rapport à l'extérieur passe aussi par les vues et rester chez soi peut-être moins difficile si on jouit d'une large ouverture et d'un panorama lointain.

A Dijon, les fenêtres encadrées par des rangements sont épaisses. Elles forment des alcôves dans lesquelles on peut s'asseoir et offrent la possibilité de les habiter d'une manière assez incroyable. C'est aussi pour profiter de cette lisière entre le dedans et le dehors que, pendant le confinement, les gens ont tellement investi leur balcon. Encore fallait-il en avoir un.

**Pour beaucoup, votre bâtiment de Dijon relève de l'expérimentation. Pensez-vous que l'expérience du confinement va permettre de développer davantage ce type de solutions ?**

Dijon n'est plus expérimental, c'est juste du logement d'aujourd'hui. Maintenant l'après-confinement peut-il permettre de continuer à détricoter les modèles habituels ? D'un côté, je crains qu'après cette parenthèse de deux mois, nous repartions dans une course pour rattraper le temps perdu et que je continue à recevoir le même type de programmes, de ceux qui sont éprouvés et donc rassurants.

## **Pas de côté**

Dans le même temps, je me dis qu'individuellement, nous aurons tous vécu le confinement, nos maîtres d'ouvrage y compris. Ils seront peut-être plus réceptifs et disposés à faire des pas de côté.

**De votre côté, cela vous a-t-il donné des idées ?**

J'ai imaginé que nous pourrions renverser le rapport intérieur/extérieur qui nous a tant manqué. Prenons le modèle du T3. Au lieu de proposer l'habituelle surface de 65 m<sup>2</sup> avec un espace extérieur de 9 m<sup>2</sup>, on aurait une pièce de 9 m<sup>2</sup> et un plateau extérieur de 65 m<sup>2</sup> permettant une vaste relation avec la ville et le paysage.

Je vois cela comme un immeuble de cabanes, avec une viabilisation minimale, qui permette un début d'occupation. Ce serait un germe puisqu'en fonction des besoins, la terrasse de 65 m<sup>2</sup> pourrait être progressivement occupée, avec une part d'autoconstruction par exemple. Je ne sais pas comment pas cela peut être possible du point de vue foncier et réglementaire, mais si un décideur ou un promoteur était partant pour étudier la question, ça m'intéresserait !

## 6 - «La politique du logement n'est pas à la hauteur de l'enjeu», Catherine Sabbah, Idheal

Propos recueillis par Marie-Douce Albert | le 19/05/2020



Auparavant journaliste, Catherine Sabbah est la déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal) créé en novembre 2019. - © DR

**Alors que 67 millions de Français étaient assignés à résidence pour cause de crise sanitaire majeure, l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement, l'Idheal, lançait une enquête en ligne pour comprendre comment les gens vivaient cette période. Quelque 8 000 personnes ont répondu au questionnaire. Catherine Sabbah, la déléguée générale de l'organisme créé en novembre dernier, voit dans l'après-confinement un moment rare de réflexion collective sur l'habitat et plaide pour une mobilisation générale.**

**Quels premiers constats tirez-vous de l'enquête que vous avez menée auprès des internautes ?**

Nous sommes encore en train de dépouiller les [8 000 réponses que nous avons reçues entre le 25 mars et le 5 mai](#) et nous pourrions en publier une analyse fine en juin. Mais déjà l'enquête a révélé que, s'ils devaient à nouveau subir une période similaire au confinement, les habitants voudraient que leur logement compte davantage de mètres carrés, une pièce ou un espace

extérieur en plus. Leurs réponses montrent aussi qu'ils sont en quête de lumière car, quand ils ont réaménagé leur intérieur pour y travailler, le plus souvent ils disent avoir voulu se rapprocher d'une fenêtre, d'une vue ou d'un espace extérieur.

### **Cette question du balcon manquant revient de manière récurrente dans les observations sur le confinement. Est-ce donc si rare ?**

Etonnamment, 74 % des personnes qui nous ont répondu ont dit disposer d'un espace extérieur et de fait, quand on déambule en ville, on constate qu'ils sont quand même présents en quantité. Il n'empêche que dans la production d'après-guerre et la construction des grands ensembles, il y en avait peu. Sans doute parce qu'il y avait alors urgence à bâtir mais aussi, parce que l'architecture moderne ne privilégiait pas forcément cette forme. C'est d'autant plus paradoxal qu'on a, à cette époque, fabriqué de beaux logements, plutôt grands et souvent bien orientés.

## **Projet bien dessiné**

Aujourd'hui, les balcons, les terrasses font bien partie de l'offre immobilière neuve mais en réalité, ils sont plutôt rares en-deçà des T3. Les maîtres d'ouvrage arguent souvent du risque de perdre de la surface habitable parce que la parcelle est petite ou que construire des balcons en porte-à-faux sur l'espace public est interdit. Pourtant, les architectes l'assurent, un projet bien dessiné permet de ne pas perdre de mètres carrés en offrant, aussi, un dégagement extérieur.

### **Comment convaincre les maîtres d'ouvrage ?**

On voit surtout des aménageurs ou des collectivités imposer des terrasses qu'elles soient privatives ou partagées, comme par exemple dans des ZAC de Bagneux, dans les Hauts-de-Seine, ou de Vitry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne. Cela ne décourage pas les promoteurs de venir bâtir dans ces secteurs et prouve bien que la fameuse équation financière se résout...

On peut aussi penser qu'après cette expérience du confinement, le balcon deviendra un formidable argument de vente pour la promotion privée. C'est pourquoi il ne paraîtrait pas exorbitant de lier le rachat annoncé de quelque 50 000 logements à des promoteurs privés par la Caisse des Dépôts, In'li ou des bailleurs sociaux, à la présence d'un espace extérieur, privé ou partagé.

### **Les gens ont-ils réussi à télétravailler dans des conditions correctes ?**

Ils se sont débrouillés. Certains ont investi leur dressing ou transformé leur table à repasser en bureau. Le travail s'est parfois imposé au détriment de l'espace des repas : la table à manger ou de cuisine était occupée par les ordinateurs et comme on n'a pas toujours le courage de tout déplacer, on finit par aller manger ailleurs, dans le canapé ou sur la table basse du salon.

## **Situation faussée**

La situation a été toutefois faussée par le confinement du foyer entier : tous les occupants du logement étaient là 24 h/24. Il ne fallait pas ménager de la place pour un, mais pour deux ou trois personnes qui travaillaient ou étudiaient en même temps. Ce n'est donc pas comparable

avec le cas plus habituel d'un seul télétravailleur. Néanmoins cela révèle en creux qu'il n'y a pas, dans nos logements, assez de place pour cette fonction. Elle n'est pas suffisamment prévue.

### **Il faut donc que les logements soient plus grands...**

Le problème est que les ménages n'auraient pas les moyens de les acheter. Sauf à revoir toute la chaîne de production de l'immobilier jusqu'au prix du foncier pour le faire baisser.

On peut néanmoins, réfléchir au développement des espaces partagés, sorte d'extension des logements trop petits, y compris pour y accueillir, par exemple en pied d'immeuble, des locaux dédiés au télétravail. On avance souvent que les copropriétaires ne peuvent pas financer ces mètres carrés supplémentaires, mais une société comme Care Promotion envisage, elle, de rester propriétaire de tels lieux, loués pour une somme modique aux occupants de l'immeuble.

On peut aussi imaginer que les collectivités publiques puissent soutenir la création de ce type d'espaces intermédiaires pour des usages privés aussi bien que publics.

Tout cela impose de penser de nouveaux modèles de financement mais aussi de faire preuve d'un peu d'audace. Les promoteurs pourraient aussi se montrer plus humbles et plus curieux quant aux souhaits de leurs clients. L'évolution des modes de vie devrait se retrouver dans les plans des logements et l'organisation des immeubles.

### **L'expérience du confinement peut-elle pousser à un changement des mentalités ?**

Nous vivons un moment tel qu'il en arrive rarement et nous voyons bien que nous sommes nombreux à réfléchir et à vouloir impulser une évolution. Mais il faudra insister, pour éviter de repartir plus vite, plus fort comme certains le souhaiteraient ou grâce à un plan de relance fondé sur les outils fiscaux classiques.

Deux choses peuvent nous en empêcher : d'une part, chacun a été renvoyé à sa condition d'habitant, y compris les fabricants de la ville qui peut-être ont mieux pris conscience de ce que c'était que d'être chez soi en permanence, d'y travailler, de prendre ses repas dans la cuisine ou de s'occuper des enfants.

## **Logement dégradé**

Ensuite, cette crise a été un révélateur des inégalités sociales. Le logement, quand il est dégradé et [surpeuplé](#), s'il n'est pas le seul facteur à mettre en cause, a aussi eu un effet dans les zones où ont été enregistrés des taux importants de mortalité. Il est impossible aujourd'hui de refuser de le voir.

### **Quel peut-être [le rôle de l'Idheal](#) dans ce débat ?**

L'an prochain nous devrions lancer nos premières formations et l'idée sera de mettre en présence des bailleurs, des promoteurs, des élus, des associations d'habitants... Nous voudrions les amener à sortir de leur case respective pour comprendre le métier de l'autre, apprendre son vocabulaire... et lui parler.

## **Que faudrait-il pour que les réflexions actuelles sur le logement ne demeurent pas vaines ?**

Ce sujet devrait faire l'objet d'une politique aussi importante que l'éducation ou la santé. Jusqu'ici, le ministère du Logement apparaît toujours comme une structure un peu annexe et très technique, qui gère une production et non une fonction sociale. Ce n'est pas à la hauteur de l'enjeu. [La Fondation Abbé-Pierre](#) le souligne chaque année dans son rapport : le logement a un impact très direct sur toute la vie des gens, l'éducation des enfants, la santé physique et mentale, le développement personnel, etc.

## **Les citoyens ne doivent-ils pas eux-mêmes pousser à ce changement ?**

Cette crise pourrait en effet provoquer une réaction de leur part mais ont-ils vraiment le choix ? Si la qualité du logement est si médiocre en France, c'est aussi parce que tout se vend... facilement. La question du logement trop cher fait parfois descendre les gens dans la rue : cela s'est passé en Allemagne, en Espagne ou en Israël. Mais pas ici, alors que la crise du logement est un sujet récurrent. Sommes-nous malgré tout trop bien lotis ? Ou logés ? Il faudrait que les gens se positionnent, non plus comme des locataires ou des propriétaires avec des intérêts particuliers, mais comme des habitants. Qu'on leur demande leur avis, et qu'ils le donnent.

## 7 - «Nous avons besoin du savoir-faire des architectes», Pierre-René Lemas

Propos recueillis par Marie-Douce Albert | le 20/05/2020



L'ancien directeur général de la Caisse des Dépôts, Pierre-René Lemas mène les réflexions d'un groupe de travail sur la qualité d'usage et la qualité architecturale dans le logement social. - © Jimmy Seng Tristao / France Active

**Depuis la fin 2019, l'ancien préfet dirige le groupe de travail chargé d'élaborer des pistes sur la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements sociaux, à la demande des trois ministères du Logement, de la Culture et de la Transition écologique. Ce fin connaisseur du dossier, qui a été notamment à la tête de Paris-Habitat ou encore de la Caisse des Dépôts, tire à son tour, pour «Le Moniteur», les enseignements du confinement. Il estime que les normes du logement doivent être revues à la hausse.**

**Le groupe de réflexion sur la qualité du logement social que vous menez pourra-t-il tirer les leçons de la période de confinement ?**

Dans la mesure où nous avons dû, nous aussi, suspendre nos activités et que nous ne pourrons pas rendre notre rapport avant septembre ou octobre prochain, nous aurons cette possibilité. Et puisque le président de la République estime que la sortie du confinement amène à poser un nouveau regard sur les politiques sociales, nous devons évidemment nous servir de cette expérience.

D'autant que si l'on regarde les contributions pourtant nombreuses qui sortent sur le «monde d'après», bien peu portent sur le sujet du logement. Si on fait exception des professionnels de la fabrique de la ville, aucun sociologue, aucun penseur ne s'est encore penché sur la façon dont le confinement a amené toute une population à rester chez elle, ni sur ce que cela veut dire de notre identité ou encore sur ce que signifie, dans de telles circonstances, être bien ou mal logé, vivre en centre-ville, en banlieue ou en zone rurale, etc.

### **Avez-vous déjà décelé des pistes d'améliorations ?**

Il ne s'agit pour l'heure que de réflexions personnelles mais la première chose à faire serait tout simplement de relancer une politique du logement social. Ces dernières semaines ont encore accru les difficultés dans lesquelles se trouvent les personnes sans logis... qui ne pouvaient donc se confiner nulle part, mais aussi de celles de millions de mal-logés qui se sont retrouvés enfermés 24h/24 avec toute leur famille dans des [espaces souvent trop petits](#). Se réengager dans la construction de logements, et donc de logements sociaux, aurait un sens social mais aussi économique. Bâtir crée de la valeur et de l'activité. J'espère donc que le gouvernement ira dans ce sens...

### **Souhaitez-vous un engagement renouvelé et très fort de l'Etat sur le logement ?**

La puissance publique doit impulser le mouvement. On attend de l'Etat qu'il fixe un cap et des directives afin que les différents acteurs puissent ensuite jouer leur rôle.

## **Redéfinir les normes**

### **Vous suggérez de bâtir plus, mais ne faudrait-il pas aussi bâtir mieux ?**

Les gens ont assurément besoin de vivre dans des lieux plus agréables et plus grands. Pour cela nos normes d'habitat, établies au début des années 2000, doivent évoluer. Il nous faut en particulier revoir la taille des logements. Des T2 d'une surface comprise entre 40 et 46 m<sup>2</sup> ont-ils encore un sens aujourd'hui ? Ne faut-il pas monter à 50 m<sup>2</sup> ? Cette redéfinition est d'autant plus importante que tous les financements sont liés à ces surfaces minimales.

### **Des logements plus grands, tout le monde le souhaite mais on objecte souvent que la cherté du foncier ne le permet pas...**

On aboutit en effet toujours à cette idée que le coût du logement est la conséquence d'un prix trop élevé du foncier. Mais il faut que nous engagions une réforme par l'objectif - la qualité des logements - et non que nous nous arrêtions d'emblée aux obstacles. Par ailleurs, des projets conçus avec pertinence peuvent permettre de réaliser des logements plus grands sur une même emprise au sol. Pour y parvenir, nous avons besoin du savoir-faire des architectes. Mais j'y reviendrai.

Repenser les normes, c'est aussi redéfinir les obligations d'ouverture à l'air et à la lumière. Peut-on encore proposer des cuisines sans fenêtres ? Quand on n'est chez soi que le soir, passe encore. Mais là, nous avons bien vu que quand nous occupons notre logement toute la journée, c'est pour les familles modestes difficiles à vivre. De la même façon, nous devons réfléchir au logement «à tout faire», surtout si le recours au télétravail doit, comme tout le monde le prédit, s'accroître.

Faire plus vaste, plus clair, plus modulable, tout cela paraît très basique mais cela relève surtout de décisions qu'on peut prendre rapidement. Si, comme cela a beaucoup été dit, nous traversons une période qui ressemble à l'après-guerre, profitons-en pour ensuite reconstruire et pour réfléchir, comme cela avait été fait après 1945, à la façon dont nous devons le faire.

### **Que doit-on encore prendre en considération dans la fabrique du logement ?**

Nous sommes en train de redécouvrir que vivre au nord, au sud, en Alsace ou en Aquitaine ne veut pas dire la même chose. Les modes de vie et donc d'habiter ne sont pas partout les mêmes, ne serait-ce que pour des raisons climatiques.

## **Territorialiser la production**

Mais jusqu'ici les politiques du logement n'établissent une différence qu'entre zones tendues et détendues. C'est essentiel, mais insuffisant. Il faut réfléchir à la manière dont on peut territorialiser la production et je compte que notre groupe de travail s'attaque à ce sujet.

Il pourrait ainsi être envisagé que les directives nationales seraient modulables selon les zones géographiques. Je me souviens d'ailleurs qu'au début de la Décentralisation, Gaston Defferre voulait qu'elle s'applique aux règlements de permis de construire... Ca l'exaspérait qu'on puisse construire, dans sa région, des lycées qui tournaient le dos à la mer.

### **Vous considérez aussi que la question de l'habitat ne peut pas être décorrélée de l'urbain...**

Il faut en effet réconcilier la politique urbaine et celle du logement. La ville n'est pas un plan-masse. Il faut aussi la penser au niveau de l'habitant, et notamment du piéton. Nous devons penser à l'usage des trottoirs, des pieds d'immeubles, des espaces verts... La mobilité est aussi un chantier à poursuivre car aujourd'hui les villes accroissent la place accordée aux cyclistes mais elles ne sont pas habitées que par des gens capables de faire du vélo. Elles sont aussi peuplées de personnes âgées, de familles.

### **Que l'urbanisme, le transport, le logement, l'architecture ne relèvent pas des mêmes administrations n'est-il pas un frein ?**

C'est vrai. Dans une commune, on a l'adjoint à l'urbanisme et celui au logement. Au niveau national également, les dossiers sont répartis entre divers ministères. Je ne suis pas en train de dire que l'organisation administrative serait la seule réponse mais tous ces responsables

doivent apprendre à mieux travailler ensemble. Au niveau de l'Etat, la cohésion des politiques est essentielle.

### **Comment faire en sorte, également, que la fabrique du logement sorte d'une logique purement financière ?**

Nous ne devons pas remettre en cause la dimension économique du logement. Les entreprises de construction ou de promotion font un travail nécessaire et recherchent par définition le moindre coût de production ; ce n'est pas aberrant. Cependant, nous devons considérer que ce n'est pas un produit comme les autres et ne pas ignorer sa dimension sociale et humaine. Nous devons aussi réintégrer l'idée qu'il a une valeur sur le long terme. Le logement est un capital long et patient.

## **Faire confiance à l'intelligence des concepteurs**

C'est, à mon sens, là que les architectes, les urbanistes et les paysagistes sont indispensables. Ils doivent intervenir comme concepteurs et ensembliers, être partie prenantes des projets dès l'amont, la programmation, et jusqu'à l'aval, c'est-à-dire la construction et même après la remise des clefs. Cependant je ne suis pas en train de dire qu'il faut revenir à la loi MOP, cela n'est pas souhaitable. En revanche, les concepteurs ont un rôle majeur à jouer y compris dans des procédures de type Vefa ou conception-réalisation qu'il faut encadrer. Ne refaisons pas les grands ensembles !

### **Mais on entend souvent que le recours à l'architecte renchérit les opérations...**

De par mon expérience, notamment à la tête de l'office HLM Paris-Habitat, je pense que ce n'est pas vrai. Il faut faire confiance à l'intelligence des concepteurs pour savoir intégrer la dimension de la qualité architecturale dans le projet et sans dépassement de coûts.

Après, j'entends aussi souvent que «les architectes ne savent pas faire» et sans doute, comme dans toute profession, y en a-t-il de bons et de moins bons. On peut aussi engager une réflexion sur leur formation. Mais ne laissons pas l'architecture partir de France comme on a laissé partir les laboratoires pharmaceutiques.

En tout cas, l'architecte est le professionnel qui peut faire en sorte qu'on propose aux gens davantage qu'un toit, un abri, mais un endroit qu'ils auront plaisir à retrouver le soir, où ils seront heureux d'inviter leurs amis. On a besoin d'être content de son chez soi, d'en être fier parce qu'il est grand, agréable, beau... Je suis convaincu que le beau est un droit social.

## **8 - «Cette crise nous a confortés dans notre souhait de fabriquer des logements généreux», Jean-Raphaël Nicolini, Care Promotion**



Pour Jean-Raphaël Nicolini, le directeur Grands Projets & Innovations Urbaines chez Care Promotion, «une attention particulière doit être portée à la santé.» - © Care Promotion

Propos recueillis par Marie-Douce Albert | le 26/05/2020 |

---

**Après la période de confinement qui retenu la population française à domicile pendant 55 jours, «Le Moniteur» donne la parole aux acteurs de la fabrique de la ville et du logement, comme Jean-Raphaël Nicolini, le directeur Grands Projets & Innovations Urbaines chez Care Promotion. Cette jeune société, créée il y a trois ans, finalise actuellement un référentiel santé pour ses réalisations.**

**Quel constat sur la fabrique du logement établissez-vous après cette période de confinement ?**

Le [manque d'espace](#) est certainement ce qui a frappé tout le monde. Cela nous a confortés dans notre souhait de fabriquer des logements généreux et riches en espaces extérieurs. Certes, la raison fréquemment invoquée pour expliquer la taille des logements est que se construisent les surfaces qui correspondent au pouvoir d'achat des acquéreurs. Mais ce sujet mérite davantage de réflexion. La discussion doit être amplifiée entre la puissance publique et les acteurs privés.

Il faut notamment travailler à ce que les collectivités, à travers leurs appels d'offres, bloquent les charges foncières et qu'elles accordent toujours plus d'importance dans leurs critères de

sélection à l'excellence environnementale. Nous pourrions discuter d'un jeu de bonus-malus qui permettrait par exemple d'accorder une plus grande constructibilité à des projets qui sont plus vertueux en offrant, par exemple, davantage de surfaces extérieures.

## **Responsabilité sociale et sociétale**

Cela pourrait se traduire par une rehausse du plafond de hauteur sur une parcelle. Une hauteur autorisée plus importante peut, par exemple, permettre d'offrir des logements avec des hauteurs sous plafond de 2,70 m au lieu de 2,50 m. Quand les pièces sont petites, leur donner du volume change beaucoup la donne.

### **Cette crise du coronavirus et ses conséquences vont-elles vous inciter à faire évoluer vos méthodes ?**

En réalité, ces événements récents nous ont plus encore convaincus de notre responsabilité sociale et sociétale. Nous devons accorder toujours plus d'importance à la qualité des matériaux, à l'acoustique, au confort thermique ou la qualité de l'air... L'équipe de Care Promotion est persuadée qu'il faut porter une attention particulière à la santé. Dès avant la crise, nous avons commencé à mettre au point un référentiel sur cette question, qui pourrait éventuellement faire l'objet d'un label.

### **Faut-il créer de nouvelles normes pour le logement en matière de santé ?**

Peut-être faut-il surtout réactualiser les normes actuelles, revenir sur celles qui sont contraignantes et coûteuses et réévaluer l'ensemble au regard d'une crise sanitaire comme celle que nous venons de vivre ou des épisodes de canicules.

Nous n'allons sûrement pas pouvoir agir d'emblée sur tous les sujets et nous devons nous fixer des priorités. Les problèmes mis en lumière lors du confinement peuvent nous aider à les définir.

### **Que contiendra votre référentiel ?**

Il est encore en cours de finalisation. Mais déjà, nous souhaitons prendre en compte la santé physique et sociale. Et nous avons trois axes d'action principaux : l'acoustique, la qualité de l'air intérieur et la répartition des usages internes et externes au logement.

La lutte contre les nuisances sonores est un sujet majeur. Chez [Care Promotion](#), nous avons de hauts critères de performance sur les portes palières et nous avons mis au point des fiches de contrôle notamment sur la réalisation des chapes acoustiques. Pour ce qui est de l'intérieur des logements, j'avais été frappé en visitant des bâtiments en Allemagne de constater que l'épaisseur des cloisons séparatives est là-bas de 17 cm. En France, elle est plutôt de 5 cm ou 7 cm.

## **Amélioration de la qualité de l'air**

Nous avons particulièrement mis l'accent sur l'amélioration de la qualité de l'air pour un projet à Bussy-Saint-Georges, en Seine-et-Marne, pour lequel nous avons été désignés lauréats lors d'une consultation lancée par [l'Epamarne](#) dans le cadre de la ZAC du Sycomore et qui porte sur un total de 124 logements dont 40 logements sociaux, réalisés en partenariat avec Seqens. En travaillant avec le bureau d'études [Medieco](#), nous avons prévu d'y installer un système de chauffage par vecteur air avec filtration, ce qui permet de participer à la dépollution de l'atmosphère des habitations.

### **Qu'imaginez-vous pour permettre d'élargir la palette des usages dans le logement ?**

Pour nous, cela ne relève pas que de l'aspect privatif mais aussi de l'aspect public de nos réalisations. Nous proposons depuis notre création des espaces partagés dans le socle de nos immeubles, notamment dédiés à des activités de coworking. Le confinement a posé de manière accrue la question du télétravail, mais plus largement des espaces communs. Cela renvoie les entreprises de promotion à l'évolution de leur rôle à l'avenir. Nous allons aussi devenir des fournisseurs de services.

Nous souhaitons rester propriétaire de ces lieux mutualisés. Care Promotion se constitue donc également en foncière. Cela a l'avantage de mettre à disposition des habitants des surfaces qu'ils n'auraient pas les moyens d'acquérir puis d'entretenir. Les collectivités, elles, sont rassurées car nous garantissons une pérennité de ce type d'activités. Etant urbaniste de formation, je suis d'ailleurs attaché au rôle des rez-de-chaussée et à ce qu'ils apportent à la qualité urbaine, au niveau du piéton.

Cet investissement dans la durée est aussi propre à rassurer les copropriétaires. Il marque notre degré d'engagement auprès d'eux et correspond à l'identité de notre société qui a été créée, il y a trois ans, avec une volonté de travailler sur le long terme. En somme, nous souhaitons pouvoir revenir sur une opération dix ans après sa livraison et être toujours fiers de ce que nous avons réalisé.

## 9 - «Les logements ne doivent pas devenir des lieux à tout faire», Nordine Hachemi, Kaufman & Broad

Propos recueillis par Marie-Douce Albert | le 28/05/20 |



Pour Nordine Hachemi, le P-DG du groupe Kaufman & Broad, le retour des investisseurs institutionnels dans le logement locatif est un enjeu majeur. - © Kaufman & Broad

**La crise sanitaire du coronavirus qui a conduit à une période de confinement de 55 jours, a mis le logement à l'épreuve. Pour «Le Moniteur», des acteurs de la fabrique de la ville s'interrogent sur des pistes d'amélioration de l'habitat. Le président-directeur général du groupe Kaufman & Broad, Nordine Hachemi, plaide pour une redistribution géographique des activités au bénéfice des villes moyennes.**

*Pensez-vous que la récente période de confinement doit bouleverser la façon dont le logement est pensé ?*

Il n'y a rien eu de positif dans ces événements. Je suis d'ailleurs très sceptique devant l'emballement actuel autour d'une "nouvelle manière vivre" que nous aurions découvert pendant le confinement. Nous ne sommes absolument pas faits pour vivre enfermés et il n'est pas souhaitable que nos logements deviennent des lieux à tout faire.

## *Selon vous, le logement ne doit donc pas s'adapter à des usages plus variés, dont le télétravail...*

Pour commencer, je ne crois pas aux solutions de long terme pour répondre à des problèmes immédiats. Aujourd'hui, il faudrait que nous puissions tous travailler à notre domicile. Mais souvenez-vous, il y a trois mois, le discours était que le coliving devenait le modèle, que les cuisines étaient devenues inutiles car, avec nos nouveaux modes de vie, nous allons tous aller manger à l'extérieur... Prenez Facebook. Cette société annonce qu'elle va passer au télétravail permanent alors que jusqu'ici sa politique était de développer des campus censés offrir quasiment tout le confort et l'agrément du domicile.

## **Espace de vie familial**

Alors effectivement, les logements n'ont pas été conçus pour permettre d'y installer son bureau. Mais jusqu'à présent travailler chez soi était réservé à une certaine élite, à des personnes qui l'avaient réellement choisi et qui en avaient les moyens. Je ne crois pas qu'il faille généraliser cela. Le travail en entreprise doit demeurer un projet collectif. Il faut que les gens puissent se rencontrer, échanger et transmettre. Si on doit rajouter des mètres-carrés aux habitations, mieux vaut qu'ils servent à agrandir l'espace de vie familial.

## *Justement, la taille des logements actuels est-elle suffisante ?*

C'est un grand sujet. Mais il faut déjà définir ce qu'on entend par "taille" : nombre de pièce ou surface ? Dans le premier cas, la production neuve a pour vocation de pourvoir les typologies de logements qui ne sont pas disponibles. Or le parc existant, qui date essentiellement de l'après-guerre, est surtout constitué de grands appartements, de 4 pièces ou plus, et qui ne correspondent plus à la demande. Avec les évolutions sociales telles que la décohabitation et l'accroissement du nombre de familles monoparentales ou encore l'allongement de l'espérance de vie, nous devons pouvoir offrir davantage de 2 et 3 pièces.

En matière de surface, il est certain que le prix du foncier conduit aujourd'hui à construire des logements compacts. La raison est à chercher du côté des systèmes de financement qui, en France, ont largement favorisé le financement du logement locatif par les particuliers, par le biais de dispositifs fiscaux, au détriment des institutionnels. Mais les premiers sont limités dans leur capacité d'investissement, ce qui a un impact sur la taille des logements achetés. Il y a un fort enjeu à faire revenir les investisseurs institutionnels dans le logement.

## *Vous êtes aussi partisan de ne pas alimenter la surenchère sur le foncier...*

Il est en effet arrivé que notre groupe, qui est fortement positionné sur la vente en accession, jette l'éponge lors d'appels d'offres où les prix du foncier devenaient démesurés. Aujourd'hui, nous pensons qu'il faut cesser de surinvestir dans les infrastructures de certaines villes, et redéployer ces investissements dans des villes de taille moyenne pour aller vers un nouveau mouvement de décentralisation.

## **Essor des villes moyennes**

Ces quarante dernières années, nous sommes passés d'une situation où il y avait Paris et rien d'autre à un développement de grandes métropoles régionales. Désormais, il faut pousser

l'essor de villes plus moyennes, comme Reims, Orléans, Chartres ou Tours. Elles sont à la fois connectées par les transports, et disposent notamment de liaisons ferroviaires, et ont un potentiel d'attractivité. Nous-mêmes, par le biais de notre structure Kaufman & Broad aménagement créée en 2019, sommes en train de développer un programme de 100 000 m<sup>2</sup> sur le site des anciens Magasins Généraux, à Reims. Les premiers chantiers pourraient être lancés fin 2021.

Cette stratégie d'aménagement du territoire pourrait amener les entreprises à installer dans de telles villes certains de leurs services supports qui n'ont pas un besoin absolu d'être situés au siège. Plutôt que d'aller vers cette hypothèse de la disparition des bureaux, que nous évoquions au début, elles tableraient sur la redistribution géographique de leurs activités. Leurs collaborateurs auraient, eux, l'opportunité d'avoir accès à des logements plus grands, plus confortables et plus abordables.