

Juin 2021

# Habitat de demain : nouveaux usages, nouveaux modèles



Le conseil social a souhaité contribuer au débat sur la qualité de l'habitat qui est apparu avec la pandémie de la Covid 19. Il a interrogé les besoins sociétaux émergents pour définir les modèles susceptibles d'y répondre. Ces besoins, concernant principalement la transition environnementale, la mobilité, le vieillissement de la population et les recompositions familiales ont été rejoints par celui du télétravail, qui interroge sur son degré d'acceptabilité et ses pathologies afférentes (santé mentale, obésité, addictions).

L'adaptation du logement aux nouveaux usages fait apparaître la nécessité d'un financement adapté et renvoie à la problématique de la rotation du parc Hlm impactée par les niveaux de prix pratiqués dans le parc privé. La crise que nous traversons fait apparaître que les règles du libre marché ne peuvent répondre aux enjeux identifiés. En définitive, l'usager a besoin que l'Etat soit le principal financeur de l'aménagement du territoire, dont la maîtrise d'œuvre sociale des organismes Hlm permettrait de remplir l'objectif social et environnemental attendu.

---

Romain Biessy, Président du Conseil social

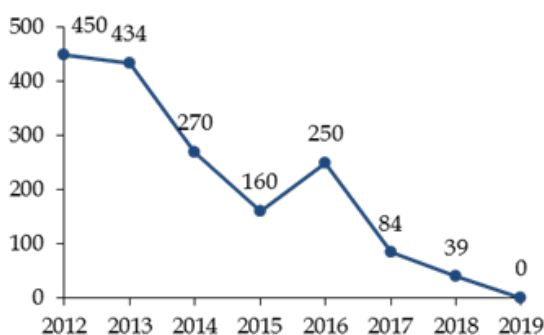
**Créé en 1982, le Conseil social de l'Union sociale pour l'habitat est une instance de représentation et d'expression des parties prenantes du logement social, il est composé d'une cinquantaine de membres répartis en cinq collèges (associations d'habitants, organisations syndicales, organismes socio-professionnels, associations d'élus locaux, associations d'insertion et gestionnaires). Il a pour vocation à faire entendre la voix des partenaires du mouvement Hlm sur les questions du logement.**

### Un contexte et un modèle qui se fragilisent

Alors que la dépense effective en logement et sa part dans le budget des ménages s'accroît depuis plusieurs décennies, le modèle du financement du logement social est fragilisé de manière inédite. Selon la Cour des Comptes, la fragilisation des structures financières de certains bailleurs sociaux est avérée du fait de la réduction du loyer solidarité opérée depuis 2018. Le budget de l'Etat n'abonde plus le Fonds National des aides à la pierre (FNAP) depuis 2019. L'étalement des emprunts des bailleurs sociaux génère une incertitude sur leurs futures capacités financières.

Les conséquences sur l'augmentation des loyers, la baisse du nombre de logements produits et des capacités d'entretien du parc se font déjà sentir. Pourtant les légitimes ambitions de l'habitat de demain nécessiteront d'y consacrer des moyens budgétaires.

Evolution des crédits d'État consacrés au FNAP (en millions d'euros)



Source : Sénat - Commission des finances (2020)

### Le logement au cœur des inégalités face à la crise sanitaire

Chaque logement devrait offrir un espace où s'isoler pour qu'un enfant fasse ses devoirs, qu'une personne âgée poursuive les activités de maintien de son autonomie et qu'un adulte travaille, si tel est son choix. Or, la pandémie de Covid 19 a mis en relief que les conditions d'habitat creusent les inégalités sociales et sanitaires : quasi-impossibilité de l'apprentissage scolaire et du travail à domicile dans des logements exigus ou sur-occupés ; taux d'infection plus élevé dans des logements sur-occupés et dans des environnements à haute densité ; conséquences psychiques de l'isolement des jeunes ; accroissement des violences intrafamiliales ; difficultés d'accès aux services en fonction de la localisation des logements. Enfin, certaines personnes connaissent une vulnérabilité accrue du fait de la crise économique liée à la pandémie.

### La proximité heureuse

Les travaux de Carlos Moreno, directeur scientifique de la chaire « Entrepreneuriat, Territoire, Innovation » à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, ont fait émerger

le protocole de « la proximité heureuse », également intitulée « Ville du quart d'heure » ou « territoire de la demi-heure », qui vise l'accès rapide à six fonctions indispensables : habitat, travail, approvisionnement alimentaire sain, soins physiques et mentaux, éducation, formation, culture et flânerie en zones vertes. Ce modèle fait l'objet d'expérimentations.

Composante du protocole de la proximité heureuse, la chronotopie définit les lieux qui, en fonction du moment, ont des usages différents : la place du marché permet le stationnement, la fête de quartier, la déambulation et les temps de jeux.

### La qualité de l'air dans les logements

La pandémie a remis en avant la nécessité d'une aération régulière des lieux clos. Le coût social d'une mauvaise qualité de l'air intérieur est évalué à 19 milliards d'euros par an en France, soit 1% du PIB. Six polluants majeurs (benzène, trichloroéthylène, particules, fumée de tabac environnementale, radon, monoxyde de carbone) sont à l'origine de 20 000 décès par an en France. Des études montrent une corrélation entre ventilation et performance au travail et de l'apprentissage scolaire.

La concentration de polluants est généralement plus élevée en intérieur qu'en extérieur. Or, nous passons 90% de notre temps dans des environnements clos, dont 16h10 par jour dans notre logement. La nouvelle enquête nationale de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur est en cours. La précédente (2003-05) avait montré que 56% des logements équipés de VMC avaient un débit d'air extrait non conforme aux exigences réglementaires. La rénovation des bâtiments se traduisant souvent par une étanchéité accrue de l'enveloppe du bâtiment, la question de la qualité de l'air se pose de manière plus cruciale.

### La gestion des déchets de chantier du bâtiment : un défi environnemental

Les déchets du bâtiment représentent 46 milliards de tonnes, soit 14% des déchets annuels produits en France. Parmi eux, 3% sont dangereux. La démolition représente 51% des déchets (36% pour la rénovation et 13% pour la production neuve). 67% des déchets du bâtiment sont valorisés (réemploi, recyclage et remblais, avec des proportions variables selon leurs types).



Les dépôts sauvages demeurent une importante problématique environnementale, entre autres du fait de phénomènes de pollution durable. Les professionnels du bâtiment se heurtent aux défauts du maillage territorial de points de collecte adaptés.

# Propositions

La crise sanitaire a mis en lumière la disparité des conditions d'habitat : inégalités sociales et territoriales, manque de confort et de qualité de certains logements, méfaits de la ségrégation sociale et de la spécialisation des fonctions, éloignement de services essentiels. Réfléchir à l'habitat de demain, c'est lutter contre ces dysfonctionnements, tout en intégrant une double contrainte, celle des ressources budgétaires limitées et celle de la neutralité carbone.

## Trois exigences constituent un préalable pour envisager l'habitat de demain :

1. Consacrer au logement social les moyens budgétaires de solidarité nationale sur tous les territoires.
2. S'appuyer sur l'expertise d'usage des locataires pour tenir compte de leurs besoins.
3. Intégrer les enjeux de la transition écologique pour construire ou réhabiliter les bâtiments, dans une logique d'efficience à long terme.

## Offrir des logements sociaux répondant à l'évolution des besoins de leurs occupants...

Les propositions du Conseil social pour le logement de demain sont guidées par trois tendances à accompagner : le vieillissement de la population, la transformation des configurations familiales et la porosité entre vie personnelle et professionnelle :

4. Anticiper le vieillissement des occupants et les évolutions des usages : évolution positive de la réglementation relative à la sous-occupation ; modularité des logements.
5. Concevoir des logements neufs offrant de bonnes conditions de cohabitation : taille des pièces, isolation phonique, cuisine séparée, espaces extérieurs, logements traversants...
6. Poursuivre les efforts d'amélioration de la qualité de l'air intérieur, en particulier par le bon entretien des installations de ventilation et par des actions de sensibilisation des occupants.
7. Assouplir les contraintes administratives, dont les conventions de financement, qui brident la créativité des bailleurs sociaux dans la conception de logements évolutifs.

## ... dans des environnements viables, vivables et équitables ...

Au regard des exigences d'aménagement du territoire, d'efficience économique et de responsabilité environnementale, les milieux urbains et peu denses suscitent des interrogations sur le coût de la vie, les distances entre logements, travail, équipements et services. L'offre de transports en commun est à ce titre cruciale, comme le prouvent l'augmentation du prix des carburants dans le déclenchement de la crise des gilets jaunes et les migrations pendulaires coûteuses pour l'environnement et la qualité de vie.

Concevoir un environnement viable, vivable et équitable implique de :

8. Intégrer le logement social dans les expérimentations du protocole de « la proximité heureuse » (« Ville du quart d'heure » ou « territoire de la demi-heure ») et expérimenter la « chronotopie » en optimisant l'utilisation des espaces selon les moments.
9. Faire évoluer les conditions financières et administratives pour que les organismes Hlm créent des espaces conviviaux et de vie sociale, favorisant la mixité intergénérationnelle et la lutte contre l'isolement des personnes âgées. Ils doivent utiliser leur compétence d'aménageurs pour la création en proximité des logements d'espaces de services partagés (coworking, buanderie, bricolage, aide aux devoirs, garderies...). L'équilibre financier des opérations doit intégrer le coût des espaces extérieurs.

## ... et tenant compte du fait que la neutralité carbone est impérieuse.

Les acteurs doivent intégrer l'objectif de la neutralité carbone, indispensable à notre survie à moyen terme. La sobriété énergétique, l'efficience des produits et le respect de l'environnement deviennent les maîtres-mots de la construction, de la réhabilitation et de l'entretien. Ils impliquent de :

10. Favoriser l'innovation offrant des équipements utiles et sobres, en évitant les « gadgets » consommateurs de carbone, peu durables et à l'entretien coûteux.
11. Aider financièrement (Etat) et expérimenter (bailleurs sociaux) les filières de matériaux de construction visant la neutralité carbone, qu'elles soient émergentes (bois, chanvre, paille...) ou en transformation (béton...).
12. Améliorer le maillage sur le territoire des points de collecte des déchets de chantier, en particulier pour les déchets dangereux.

Trois organisations membres du Conseil social sont invitées à se positionner sur le thème de l'avis, afin de faire entendre les spécificités de leur sensibilité sur le sujet traité.

► CNAF

La Cnaf et les Caf ont pour mission de favoriser les conditions de logement des jeunes et des familles, un cadre de vie de qualité et leur intégration sociale, afin de contribuer à la cohésion sociale des territoires. Leur implication à la politique du logement a été fortement réaffirmée dans la COG 2018-2022. Elles participent à ces objectifs au titre de la solvabilisation des ménages (aides personnelles au logement, dispositifs d'action sociale). Pour prétendre à ces aides et garantir la qualité du logement, le respect de certains critères de confort est requis. Depuis la loi Alur, la conservation par les Caf de l'aide au logement en cas de logement non décent constitue un levier efficace pour mobiliser les bailleurs du parc privé dans des travaux de mise aux normes et d'amélioration de la qualité des logements. Enfin, la mise à disposition des Caf, depuis 2018 d'une ligne de financement nationale dédiée permet de soutenir l'innovation sociale dans le secteur et favorise l'émergence de nouvelles formes d'habitat liant solidarité par l'usage d'espaces communs, développement durable et écologique du bâti et diminution des charges. La Cnaf est favorable à la recherche de propositions visant à favoriser l'accès et le maintien des ménages dans des logements de qualité, adaptés à leurs besoins et modulables dans le temps, ainsi qu'à la prise en compte des enjeux écologiques dans les futures opérations de construction.

► CNAV

Tous les rapports sur l'adaptation de la société française au vieillissement soulignent l'aspiration majoritaire des seniors à vieillir à domicile et le fait que les caractéristiques et la localisation du logement conditionnent l'autonomie, le bien-être des occupants mais aussi le maintien de leurs relations sociales. L'accompagnement du bien vieillir et de l'autonomie des personnes vieillissantes à domicile, enjeu sociétal majeur, est un axe fort des orientations de l'action sociale de l'Assurance retraite. Sa politique « Habitat et cadre de vie » consacre une place centrale au domicile et donc à l'adaptation du logement, dans le parc privé et dans le parc social. Dans le cadre du partenariat renouvelé en 2019 avec l'Union sociale de l'habitat, la CNAV propose un accompagnement complet qui couvre le financement de travaux d'adaptation des logements des retraités, l'ingénierie de prévention sur le repérage des fragilités, les actions collectives de prévention ainsi que le financement de solutions alternatives socialement accessibles (résidences autonomie, habitat intermédiaire, cohabitation intergénérationnelle). De leur côté, les bailleurs sociaux s'engagent à prendre en compte les besoins des locataires âgés et à favoriser la promotion d'actions de prévention et de lutte contre l'isolement social des personnes âgées.

► UNAF

Le logement, lieu d'intimité, de protection et d'épanouissement de la famille, est devenu avec la pandémie le lieu central de la vie quotidienne (vie, travail, scolarité, activités culturelles). Pour organiser leur quotidien, les familles ont besoin d'autonomie à l'intérieur de leur logement (surface, aménagements, confort énergétique, acoustique, accès au numérique, espaces d'intimité) et dans son prolongement direct avec l'extérieur et la nature, source de santé et de bien-être. Les abords du logement, le quartier avec un accès facile aux différents services publics et au public, aux espaces verts sont aussi des déterminants du choix du lieu de vie. Faciliter la mobilité résidentielle est essentiel pour répondre aux évolutions des structures familiales tout au long de la vie. L'habitat de demain sera un « Habitat à vivre pour les familles », coconstruit selon leurs modes de vie, leurs besoins et aspirations, un Habitat de qualité, à coût accessible et respectueux de l'environnement.

**Le Conseil social remercie pour leur participation à ses travaux**

- **Matthieu Biguenet**, directeur général adjoint - Batigère
- **Stéphanie Coullon**, ingénieure au Service transition écologique - FFB
- **Jean-Marie Dancy, Sébastien Rinckel et Rémi Rouyer**, architectes - Association Techne-AR
- **Corinne Mandin**, responsable de la division Expologie Observatoire de la qualité de l'air intérieur - CSTB
- **Carlos Moreno**, directeur scientifique de la chaire « Entrepreneuriat, Territoire, Innovation » - Université Paris 1 Panthéon Sorbonne – IAE Paris
- **Marissa Plouin**, analyste de la politique du logement – Direction de l'emploi, du travail et des affaires sociales - OCDE
- **Nicolas Prudhomme**, directeur de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales - L'Union sociale pour l'habitat