



**LES NOUVEAUX
ENJEUX DU CHEZ-SOI**

**INCONTOURNABLES
HABITANTS**

Logement, nouveaux repères

Quatre spécialistes ont confronté leur avis sur la vaste question du logement en France, sujet émergent identifié par Leroy Merlin Source. Sans faire ici un état des lieux exhaustif de la situation, il est utile d'en pointer les principales évolutions et de creuser certaines pistes d'avenir.

L'atelier avait pour objectif de dresser un état des lieux actuel du logement en France – nouvelles attentes des habitants, nouveaux programmes et réalisations architecturales et urbaines –, identifié comme un sujet de préoccupation des habitants et des professionnels. Un préalable indispensable pour planter le décor des 3^{èmes} Assises de l'habitat Leroy Merlin. La confrontation d'avis d'experts a ainsi mis en lumière le paradoxe notoire du logement : composé d'un parc immobilier vieillissant et peu flexible, il doit pourtant s'adapter à des évolutions multiples – démographiques, sociales, architecturales, urbaines, typologiques et normatives. Quatre regards – celui d'un sociodémographe, de la directrice des études Leroy Merlin France, d'un architecte et d'un spécialiste de l'habitat-foncier – pour une conclusion unanime : l'offre actuelle, en rénovation comme en construction, ne permet ni de suivre ni d'anticiper les évolutions de la société.

À mutations complexes, réponses complexes

Pour Ferial Drosso, sociodémographe à l'Institut d'urbanisme de Paris, il existe deux principales évolutions expliquant la mutation des besoins et des aspirations en matière d'habitat : la transformation de la famille et le vieillissement de la population – d'ici à 2030, la personne de référence des ménages sera âgée de plus de 60 ans pour presque la moitié

d'entre eux. À partir des années 1960, la France subit un phénomène de baisse importante des mariages, de hausse des divorces et des séparations et de forte progression des couples non mariés, impliquant l'augmentation considérable du nombre des ménages. Or ceux-ci n'ont pas tous les mêmes comportements en matière de logement. Comparés aux couples mariés, ces nouveaux ménages dépensent en effet davantage pour profiter de la vie que pour investir, sont moins souvent propriétaires, ont moins d'enfants, etc. « La famille n'est pas morte, nuance cependant Ferial Drosso, mais elle est devenue plurielle. » En conséquence, le parc immobilier n'est plus adapté aux besoins de ces nouveaux foyers, notamment ceux des familles monoparentales ou recomposées.

Un toit partagé

Cette évolution des modes de vie mènent donc à de nouvelles formes de vivre-ensemble, à l'instar de la cohabitation. Celle-ci représenterait 6% des foyers : jeunes et moins jeunes, seuls ou en famille, qui retournent par exemple chez leurs parents, ou seniors qui s'unissent pour vieillir ensemble. Ces configurations créent des attentes particulières, telles que des salles de bains supplémentaires, des pièces « en plus » avec entrée indépendante. Pour Manuel Nardin, directeur de l'habitat-foncier du cabinet Sémaphores, le problème d'inadaptabilité des logements provient en partie du fait que l'État, les intercommunalités et les communes semblent préférer des objectifs de production chiffrés à une



approche qualitative répondant à des besoins variés. Or, c'est la complexité des envies qu'il faut considérer pour que chacun puisse vivre heureux chez lui.

There's no place like home

Comme l'a révélé la dernière enquête de l'Observatoire de l'habitat Leroy Merlin, le logement est la deuxième préoccupation des Français, après la famille : un bien précieux où chacun veut se sentir libre et en sécurité. Interrogés sur la manière dont ils considèrent cet habitat, les Français semblent opter pour « un nid douillet ». Ce sentiment de repli est très révélateur : avant la crise de 2008, le logement était perçu comme « une ruche accueillante »...

Malheureusement, seule une personne sur deux se dit satisfaite de son logement ! Parmi les griefs les plus fréquemment cités : le manque de lumière, d'espace et de rangements, de sécurité, des difficultés économiques, l'absence de nature et les risques pour la santé. L'offre immobilière actuelle, construite aux trois quarts avant 1981

Lumière sur Rue Pixérécourt à Paris, l'architecte Pascal Gontier livre un bâtiment disposant de larges ouvertures vitrées de façon à apporter aux logements un très bon niveau d'éclairage naturel, une problématique au cœur des préoccupations des habitants.

et pour un tiers avant 1949, ne résout pas ces problèmes. Et les politiques du logement semblent se concentrer essentiellement sur la construction neuve alors qu'il y a tant à faire dans le parc ancien, qui serait composé, pour un tiers, de véritables « passoires thermiques ». Pour l'architecte Pascal Gontier, les questions environnementales doivent être des moteurs d'évolution, sans tomber dans le travers du blockhaus sans confort ni lumière naturelle. Pour lui, le défi actuel des concepteurs consiste donc à concilier exigences normatives, règlements d'urbanisme et de sécurité incendie, évolutions techniques et surtout bien-être de l'habitant. Il suggère par exemple de développer l'utilisation de structures en bois, qui permettent de grandes portées et une liberté d'aménagement répondant au besoin de flexibilité des logements et d'anticipation des évolutions des modes de vie et d'habiter de demain. « Continuer à penser en termes de logement standard est obsolète, affirme Ferial Drosso. Aucune solution ne sera la solution : il faut aller vers une multitude de solutions. » ●