



# Spécial

# Le Parisien

## Habitat

### Débat

# Le logement au cœur des enjeux de demain

Où construire, avec quels matériaux, sur quelle surface, et en tenant compte des enjeux environnementaux ? Le colloque annuel de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, ce lundi, tentera de tracer des pistes de réponses.

DOSSIER RÉALISÉ PAR  
NICOLAS MAVIEL

**LE LOGEMENT**, enjeu majeur... Les progrès à réaliser en matière environnementale, afin de répondre aux défis écologiques, sont non seulement nécessaires mais vitaux. Le tout dans une période où les taux d'intérêt remontent et où les constructeurs peinent parfois à trouver des terrains et à vendre leurs programmes. La problématique touche l'Ile-de-France mais aussi de nombreuses villes de province.

#### « Le foncier, un problème central »

C'est dans ce cadre que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) tient son colloque annuel, ce lundi

à Paris. « Dans la résolution de la crise du logement et plus largement de la ville, le foncier est à la fois le problème et la solution, analyse Gilles Bouvelot le directeur général de l'institution. Il n'est pas rare, même dans une métropole tendue comme le Grand Paris, mais complexe car désormais quasiment exclusivement issu du recyclage urbain, dans le nouveau paradigme de la sobriété foncière. Du foncier d'occasion en quelque sorte ».

Les friches industrielles seraient-elles une solution ? C'est l'avis de nombreux experts pour desserrer l'étau en milieu urbain. Mais mieux répartir le logement entre les centres-villes et les périphéries en est une autre. La transformation de bureaux en appartements

est également de plus en plus fréquente. On réfléchit désormais même au double emploi des nouveaux bâtiments dès leur construction.

#### Quels usages pour les nouvelles constructions ?

Si la question de où est résolue, du moins pour le neuf, viennent ensuite celles des matériaux utilisés et de l'habitat en lui-même. De nombreux choix s'offrent aux spécialistes. Utiliser des matières recyclées, du bois... Comment faire en sorte que toute la phase de construction soit la moins polluante possible et que les futurs locataires et propriétaires vivent dans un environnement sain, avec une isolation performante ? De nombreux chercheurs, architectes

ou sociologues planchent sur la question.

Les nouveaux usages de ces bâtiments, eux aussi, sont étudiés de près. Depuis le traditionnel local à poussettes au rez-de-chaussée, les demandes ont bien évolué. Il faut désormais de grands espaces pour ranger les vélos, éventuellement prévoir un lieu commun pour le coworking des résidents, un jardin partagé pour permettre aux gens de se rencontrer.

La fonctionnalité des appartements fait également l'objet de toutes les attentions, que le logement soit social ou privé. S'il y a cinquante ans, on privilégiait les grands appartements, au fil du temps les espaces se sont réduits. Le Covid est venu rappeler, par

fois durement, cette réalité. Vivre dans de petits espaces s'avère parfois compliqué, surtout dans des milieux très urbains et donc très denses. A tel point qu'aujourd'hui, on préconise, si possible, des appartements traversants, avec double exposition, pour rafraîchir plus facilement, notamment lors des épisodes de canicule, mais aussi plus spacieux, de 63 ou 65 mètres carrés minimum pour un trois-pièces, ou encore de vrais rangements pour que la surface de vie soit maximale.

Toutes ces évolutions sont nécessaires et mobilisent les énergies de différents instituts publics ou privés, think tank ou universitaires. Ces derniers vont même au-delà du champ classique en évoquant aussi le

déplacement d'activités économiques en grande banlieue, afin d'attirer vers les espaces libres les habitants mais aussi le maillage des transports qui est essentiel pour que son lieu d'habitation soit choisi et non subi.

Olivier Klein, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, sera interrogé à l'occasion du rendez-vous de l'EPFIF sur la politique gouvernementale. La parole de ce scientifique et ancien maire de Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) sera scrutée à un moment où le logement est plus que jamais au cœur des défis de demain. ■

Colloque de l'EPFIF, à partir de 9 heures ce lundi 5 décembre sur [www.epfif2022.fr](http://www.epfif2022.fr)

# Montreuil cherche à changer sans se renier

La ville poursuit sa mutation. Les promoteurs s'y pressent et les prix ont grimpé. La Mairie essaye de garder l'âme de la commune, entre rénovation des quartiers et discussions, parfois houleuses, avec les habitants.



Notre objectif est de maîtriser l'urbanisme en permettant aux gens du quartier d'y revenir une fois les travaux terminés

**PLUS DE 100 000** habitants, soit l'une des plus grosses villes d'Île-de-France, et une situation géographique qui attire les regards et aiguise les appétits. Montreuil (Seine-Saint-Denis) possède de nombreux avantages aux yeux des personnes en quête d'un logement. La ville est collée à la capitale, dispose du métro, d'un accès direct à l'autoroute et au périphérique. Enfin, les prix de l'immobilier y demeurent abordables. A tel point que tous les anciens sites industriels ou les bâtiments les plus vétustes suscitent la convoitise, du Bas Montreuil, entre Vincennes et Bagnolet, au quartier des Murs-à-Pêches. Les promoteurs sont aux aguets, avec un risque : voir les classes les plus populaires disparaître au profit de l'arrivée de cadres moyens ou supérieurs, désireux de devenir propriétaires.

## Un urbanisme maîtrisé

« Nous travaillons filot par filot pour reconstruire et réhabiliter, expose en préambule Gailord Le Chequer, premier maire-adjoint Front de gauche, en charge notamment



de l'urbanisme. Les gens cherchent des petites maisons du côté de la Porte de Montreuil. Les promoteurs, eux, souhaitent s'emparer des grands sites industriels. Pour éviter de faire n'importe quoi, nous avons lancé la ZAC de la Fraternité, qui nous permet de travailler tout du long de la rue de Paris. Notre objectif est de

**Le quartier des Murs-à-Pêches a donné lieu à plusieurs polémiques et vu se succéder différents projets.**

maîtriser l'urbanisme en permettant aux gens qui habitent ce quartier d'y revenir une fois les travaux terminés. Ils sont relogés en attendant puis font l'objet d'une proposition pour revenir. Sur de l'ancien, nous sommes entre 8 000 et 10 000 euros du mètre carré et sur des constructions neuves entre 5 700 et

5 900 euros. Il faut à tout prix maintenir cet équilibre avec le logement social. »

Robert, 73 ans, connaît bien cette artère qui relie Montreuil à la capitale. Il y a grandi et travaillé. « Le quartier a bien changé ces dernières années. Il en avait bien besoin, même si ce n'est plus le Montreuil des années 1960-1970. Tout



**La ZAC de la Fraternité est emblématique de l'aménagement souhaité par la municipalité pour la mutation de Montreuil.**

change », avoue avec un brin de nostalgie le retraité. Pour Sofiane, 28 ans, « Ça devient cher parfois. C'est bien le changement, mais on démolit beaucoup quand même ». Stéphane, 35 ans et deux enfants, est, lui, ravi. Ce néo-Montreuilais a pu emménager dans une petite maison près du métro Robespierre. Après

quelques travaux, il goûte en famille aux joies du jardin et des barbecues.

Toute la subtilité est donc désormais de trouver le bon équilibre entre garder sa population, son âme, et en attirer aussi une nouvelle avec un pouvoir d'achat plus important qui dynamise le commerce et donne de la vie dans un secteur très demandé et au potentiel immense.

## Un projet revu aux Murs-à-Pêches

Autre quartier, autre projet. Aux Murs-à-Pêches, un ancien lieu industriel a fait couler beaucoup d'encre. Le site EIF, ancienne peausserie puis usine de textile, sur le Haut-Montreuil, est devenu stratégique avec sa position, juste en face du futur tramway et proche de l'autoroute, et l'immense surface (1,9 hectare). Mais la dépollution et le premier projet ont cristallisé les tensions entre Ville et riverains. Finalement, le projet porté par Bouygues et sa filiale Urbanera, baptisé Espace imaginaires fertiles, avec des logements, des commerces et de l'hôtellerie, sera abandonné.

« On a retravaillé le dossier et nous avons décidé d'y installer la nouvelle Maison populaire, pour offrir aux habitants de la culture, des ateliers. Ce sera un lieu ouvert. C'est un projet à 10 ou 12 millions d'euros. Dès janvier, nous attaquons la dépollution pour 18 mois et continuons de travailler sur ce dossier », explique Gailord Le Chequer,



ERWANN TISON, DIRECTEUR DE L'INSTITUT SAPIENS

## « Voir le logement d'une autre façon »

**Comment faire pour mieux répartir l'habitat, pour qu'il y ait davantage de propriétaires, moins d'inégalités sociales, que les enjeux écologiques soient pris en compte ? Le directeur de l'Institut Sapiens propose des solutions.**

Erwann Tison a la parole facile et le verbe passionné. Directeur des études de l'Institut Sapiens, « un think tank indépendant et non partisan, qui réfléchit aux nouvelles conditions d'une prospérité partagée à l'ère numérique » comme il le définit lui-même, se montre intarissable sur les conditions pour obtenir des logements plus dignes. Tel un médecin, il dresse un diagnostic sans appel et propose son ordonnance. Pour lui, « il faut voir de logement d'une autre façon ».

### ■ Le pouvoir d'achat

« Près d'un tiers du budget est consacré au logement et cela représente au total 70 % des dépenses contraintes, quel que soit son niveau de revenus, commence Erwann Tison. Ces chiffres sont très importants. » Comment faire évoluer cette situation ? « Il faut notamment multiplier les prêts à taux zéro pour les primo-accédants, argumente-t-il. Avec des crédits immobiliers maîtrisés, on élargit le nombre de personnes en capacité de devenir propriétaires. »

### ■ La fracture territoriale

« Il y a une très mauvaise répartition des logements. 9 % de ceux vacants sont en zone rurale et il y a une pénurie dans les centres-

villes, les agglomérations, ce qui provoque des tensions au niveau des prix. C'est le cas à Paris ou plus généralement en Île-de-France, mais aussi à Lyon, Marseille, Bordeaux, Lille, Toulouse, Strasbourg et Rennes, détaille le directeur des études. Pour remédier à cela, il faut délocaliser des activités dans les zones détendues. Cela aura pour conséquences de désengorger les centres-villes et donc de libérer des logements occupés. »

### ■ La question du patrimoine

« Tout se joue avant 35 ans. Au-delà, on entre dans une dynamique de hausse de son loyer, donc de baisse de sa capacité d'épargne et par conséquent d'achat. Il devient compliqué de se construire un patrimoine », poursuit Erwann Tison. Il propose notamment la vente d'une partie du parc social. « Les bailleurs devraient, chaque année, céder 2 % de ce qu'il leur appartient à des prix inférieurs au marché. Cette mesure permettra notamment aux ménages d'accéder plus facilement à la propriété et au bailleur de récupérer de la trésorerie pour la construction de nouveaux logements dans les zones qui en ont besoin. »

### ■ Les inégalités sociales

« Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Quelque 64 % des ménages français sont éligibles au logement social, mais le taux de rotation est de 8 %, contre 28 % pour les locataires du secteur privé. Seulement 60 % des ménages qui gagnent jusqu'à 16 000 euros par an sont dans le parc social, alors que 130 000 personnes qui ont justement un logement social ont un revenu annuel

de 60 000 euros », détaille l'expert. La solution ? « Nous proposons de remplacer, à l'horizon de cinq ans, le concept de logement social par celui de ménage social. L'idée est de soutenir les ménages éligibles et non la pierre. Pour cela, plutôt que d'attribuer des aides aux bailleurs sociaux, il conviendrait de les verser aux ménages pour un montant égal au différentiel entre le loyer social et celui du secteur libre. Ainsi, le bénéficiaire peut choisir son logement malgré sa contrainte budgétaire. »

### ■ Penser à l'écologie

« Le parc immobilier pollue beaucoup en émettant 25 % de l'ensemble des gaz à effet de serre. Il va falloir rénover énormément dans les dix prochaines années, répondre aux nouvelles normes. Soit les recommandations en matière d'isolation sont respectées soit, à terme, des logements vont disparaître du marché car ils ne seront plus louables en l'état. A Paris, 30 à 40 % des appartements sont des passoires thermiques et il y aura bientôt des interdictions, assène Erwann Tison. Ces logements resteront vides ou seront loués sous le manteau. Conséquence : l'offre sera plus rare, donc les prix vont grimper. » Le directeur des études demande d'instaurer un moratoire sur les mesures environnementales, « le temps que tous les acteurs du secteur puissent s'organiser, acquérir les compétences et proposer des alternatives crédibles pour mieux accompagner l'impératif environnemental, sans que cela se fasse au détriment de l'habitat et du pouvoir d'achat des ménages ». ■

## Témoignages

### Qu'attendez-vous pour votre habitation demain ?



**Julie, 24 ans, architecte d'intérieur, Paris**  
Un logement connecté et écologique. J'aimerais, grâce à la domotique, suivre ma consommation d'énergie tout en programmant certaines choses comme la mise en route du chauffage, de la climatisation ou l'éclairage. En fonction de l'heure de la journée ou de la saison, j' imagine un logement presque autonome tout en ayant la possibilité de faire des réglages si besoin. Cela pourrait également s'appliquer à l'eau. Je pourrais suivre en direct ma consommation et réduire mon impact sur la planète.



**Bruno, 60 ans, déménageur, Orsay (Essonne)**  
Des logements plus accessibles. Je suis locataire et j'ai eu du mal à trouver. Ça a été un combat. Il est très difficile de passer par une agence à cause des garanties demandées. Il faudrait proposer des habitations avec des loyers plus modérés et construire plus de logements sociaux. C'est quasiment devenu impossible de se loger dans la capitale, donc je suis d'accord avec les associations qui proposent de transformer des locaux vides comme des bureaux en logements.



**Emre, 19 ans, étudiant, Clamart (Hauts-de-Seine)**  
Plus d'espace. Je vis dans un studio de 20 m<sup>2</sup>. Je me sens un peu à l'étroit même s'il est plutôt bien aménagé car le lit se trouve sur une mezzanine. Ça permet tout de même un gain de place. J'envisage une colocation pour l'année prochaine, idéalement à Paris. J'aimerais trouver un appartement avec deux chambres, pour avoir plus d'espace mais aussi réduire les allers et retours en transports en commun qui sont très fatigants. J'ai conscience que ce sera difficile.



**Ludovic, 39 ans, artisan, Arcachon (Gironde)**  
Des matériaux plus naturels et l'installation de panneaux photovoltaïques. Cela permettrait non seulement de réduire l'empreinte écologique du logement mais aussi de se sentir mieux chez soi. J'aimerais par exemple une habitation construite avec plus de bois ou avoir la chance de profiter de l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de mon immeuble. Avec tout ce qu'on entend et la facture d'énergie qui augmente, je me pose de plus en plus de questions sur ces thématiques et mon impact sur la planète.



**Wassila, 21 ans, recruteuse de donateurs, Créteil (Val-de-Marne)**  
Davantage d'écologie. On nous sensibilise de plus en plus à cette cause, donc je suis ouverte à toutes les solutions qui existent, mais pour avoir un pouvoir de décision sur ces sujets, il faudrait que je devienne propriétaire. Je suis locataire dans le parc privé et toujours surprise lorsque je vois à quel point les bâtiments sont chauffés puissamment lorsqu'il y a un chauffage collectif. Si l'impact écologique est important pour moi, je ne peux pas me permettre d'y penser aujourd'hui.



**Léo, 21 ans, étudiant, Neuilly-Plaisance (Seine-Saint-Denis)**  
J'aimerais qu'il soit possible de faire beaucoup de choses dans un même quartier, avec des espaces verts mais aussi des commerces et des logements, où il y aurait de la mixité d'âges et de revenus. Ce meilleur aménagement passerait aussi par une offre élargie de transports. Il y a des inégalités entre les quartiers. Je me déplace sur toute la banlieue nord : un trajet de vingt minutes en voiture prend beaucoup plus de temps en transports en commun. J'espère que ce problème sera résolu avec le Grand Paris.



**Alexandre, 40 ans, taxi, Paris**  
Du calme. J'aimerais une maison à l'extérieur de Paris pour profiter de la campagne, pourquoi pas dans le Sud afin de bénéficier du climat. Je cherche un endroit où je puisse profiter de la nature et de la tranquillité. Cela me permettrait aussi d'avoir un logement plus grand. Je vis actuellement dans un 30 m<sup>2</sup> dont le loyer n'est pas très élevé car je l'ai obtenu via la mairie, une chance. Devenir propriétaire ce serait un rêve mais il n'est pas accessible pour le moment. J'essaie d'économiser pour pouvoir un jour m'offrir une maison.



PHOTOS : LARA RINALDI

Le chiffre



**18 mois**  
seront nécessaires pour dépolluer le site du Murs-à-Pêches

urgence à nettoyer. On ne prend jamais assez de précautions. Nous restons encore inquiets car l'étude a été menée par Suez, qui a ensuite remporté l'appel d'offres. La dépollution n'est pas un chantier comme un autre et nous avons besoin de tout savoir, d'être informés. Nous restons mobilisés. ■

# Du chantier à la livraison, le logement idéal serait...

Comment faire en sorte que, du premier coup de pioche à l'installation des locataires ou propriétaires, un chantier de construction soit exemplaire ? Des experts répondent.

Cloison de salle de réunion réalisée à partir de 39 hublots de lave-linge, dans le XX<sup>e</sup> arrondissement de Paris.



## LABORATOIRE I Quand Leroy Merlin phosphore



Denis Bernadet, coordinateur scientifique de Leroy Merlin Source

**TOUT LE MONDE** connaît l'enseignement de bricolage, mais beaucoup moins l'une de ses émanations, réservée aux chercheurs. Sur le Web, ces derniers publient leurs études sur l'habitat.

Ne vous précipitez pas dans votre magasin Leroy Merlin habituel pour demander où se trouve le rayon « source ». Les vendeurs risquent d'être très surpris. Leroy Merlin Source est uniquement disponible sur Internet. Il s'agit d'un site sur lequel une soixantaine de chercheurs partagent des réflexions sur l'habitat au sens large. On y parle énergie, confort, santé, bien-être, architecture, urbanisme ou encore autonomie.

« Des sociologues, ergothérapeutes et économistes sont là pour nourrir le débat avec du contenu nouveau sur l'habitat, précise Denis Bernadet, le coordinateur scientifique. Tous les travaux des chercheurs sont accessibles. Nous sommes une sorte de réseau qui étudie les modes de vie, les modes d'habiter. »

D'autant que, depuis quelques années, le logement évolue très rapidement. « Les confinements liés au Covid ont confirmé que l'habitation était un lieu de repli, à l'abri du monde. Certaines choses qui n'avaient rien à y faire sont revenues, comme le travail, ou encore les interventions de personnes extérieures pour soigner ou aider, estime le scientifique. D'ailleurs, le logement est également devenu une plate-forme logistique. On reçoit des livraisons, de la nourriture, on vend des vêtements. Ce lieu qui était un abri est désormais bousculé par de nouveaux flux. »

Si le cœur de l'habitat est l'un des sujets de réflexion, chez Leroy Merlin Source on parle aussi vieillissement de la population, maintien de domicile des personnes âgées, donc forcément aménagements intérieurs de salle de bains, accessibilité et modes de vie. ■



Utiliser une friche, c'est l'idéal, nous appelons ça le bénéfriche

**L'ÉCOLOGIE**, les enjeux climatiques, le coût des constructions, les matériaux, les terrains, le bâti existant, les surfaces habitables et leur aménagement mais aussi l'offre de transports...

Ces paramètres sont l'objet de toutes les attentions. Architectes, urbanistes et autres sociologues travaillent à imaginer et mettre en œuvre des solutions pour que nous habitons dans un logement qui réponde aux exigences de XXI<sup>e</sup> siècle. Tour d'horizon avec quelques-uns d'entre eux.

### Terrassement et dépollution

« Le réemploi des friches et la dépollution sont deux éléments très importants, commence Albane Gaspard, du service bâtiment et coordination des études prospectives à l'Ademe (Agence de la transition écologique). Il faut savoir si on artificialise un espace vierge ou si nous réutilisons une friche.

Au départ, la seconde solution peut sembler plus chère, notamment à cause des coûts de dépollution mais au final y a de vrais bénéfices globaux car on garde des sols vierges qui ont ainsi toujours la capacité de capter du carbone. Et avoir des logements à la place d'une friche, c'est tout de même plus sympa. Bref, il faut

réfléchir au coût global sur la durée de vie d'un site. Utiliser une friche c'est l'idéal, nous appelons ça le bénéfriche. »

Une fois le site trouvé, il convient de traiter les déchets du chantier naissant. Toute une filière reste à inventer. Les travaux produisent 42 000 tonnes de déchets par an. De gros efforts sont à mener dans ce secteur. Albane Gaspard indique : « On ne réemploie que 2 % des déchets du bâtiment, il y a des choses à faire avec. »

### Construire mais éviter la densité

Quand nous imaginons un nouvel immeuble, on pense camions, mais aussi grues pour la construction. Pour autant, désormais, il faudra aussi envisager rénovation et échafaudages sur du bâti existant. En clair, il s'agit notamment de transformer des bureaux en habitation pour répondre à la demande, notamment dans les secteurs urbains.

Autre impératif : sortir de la densité. « Il convient d'imaginer des parcelles plus petites, avec davantage d'espace. Cela va être le cas à la ZAC de Bercy-Charenton, à Paris, maintenant que le projet a été revu, souligne Marie Taveau, architecte et urbaniste. Les Pays-Bas le font très bien, notamment à Almere, en réduisant

la densité tout en proposant une vraie qualité de vie. »

### Les matériaux

C'est une évidence mais cela va mieux en le rappelant, « le béton est très polluant », reprend le spécialiste de l'Ademe. Et Albane Gaspard d'enchaîner : « Nous avons tout intérêt à utiliser le bois et du biosourcé. Mais l'un des enjeux sera justement de ne pas trop augmenter les prélèvements actuels dans les forêts et de voir comment on peut utiliser d'autres produits. Le bois c'est bien, mais il faut une véritable stratégie pour son exploitation. » Le CLT, du bois compressé, est déjà utilisé par de nombreux constructeurs comme Woodeum, notamment en Île-de-France.

Par ailleurs, « le réemploi d'anciens matériaux, à l'image de hublots de machines à laver, comme a pu le faire la fédération Envie, spécialisée dans la réparation d'électroménager, dans le XX<sup>e</sup> arrondissement de Paris pour créer une paroi de salle de réunion, est un exemple », indique-t-elle encore.

### Repenser l'aménagement

« Dès le départ, il faut prévoir la réversibilité d'un bâtiment. L'utilisation première peut être des bureaux, puis des logements. De nombreux archi-

tectes se positionnent sur ce concept, poursuit Marie Taveau. Mais il faut aussi penser à créer des lieux avec des espaces pour vivre ensemble, du coliving, un lieu de coworking, un appartement pour des visiteurs, un jardin partagé. Il convient aussi de créer de la mixité de palier, en ayant sur un même étage des propriétaires, des personnes avec un bail réel et solidaire et d'autres qui louent via un bailleur HLM, à l'image de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul à Paris. » La nouveauté pourrait également être la création dans ces nouveaux lieux de vie d'hospitality managers. « Ce sont des gardiens nouvelle génération », précise l'urbaniste.

### Ne pas oublier les transports

« L'habitat individuel est toujours le préféré des Français. Mais pour desserrer la pression sur les zones urbaines, il faut agir sur les transports, martèle le sociologue Yankel Fijakow, auteur de L'archipel résidentiel (édition Armand Colin). Pour cela, il faudrait de la gratuité dans la Métropole, car en plus d'agir sur les consommations individuelles d'énergie, on calme le jeu sur la densité en recréant un équilibre en centre et périphérie. On permettrait aux gens d'avoir un cadre de vie choisi et non subi. » ■