

COMMISSION LOGEMENT

Note préparatoire du 14 octobre 2021

En cas de problème de connexion, veuillez contacter notre hotline :
0 970 71 11 05 support@frv-sense.com

LIEU : Par visioconférence

Pour rejoindre la visioconférence :

Veuillez cliquer ou copier/coller le lien suivant et suivre les étapes : <https://amif-asso.webex.com/amif-asso-fr/j.php?MTID=mba859d52ccf9ee8aab5da645070c48dd>

Numéro de la réunion : 2743 106 7347

Mot de passe : 79PCn4mEP3V

Pour rejoindre par téléphone :

Composer le 01-85-14-88-35

Code d'accès : 2743 106 7347

HORAIRE : le jeudi 14 octobre 2021 de 14h00 à 16h00.

ELUS REFERENTS :

Laurent BARON, maire du Pré-Saint-Gervais (93)

James CHERON, maire de Montereau-Fault-Yonne (77)

Yann DUBOSC, maire de Bussy-Saint-Georges (77)

SUJET :

Quels outils pour garantir une bonne qualité du logement produit ?

INTERVENANTS :



Laurent GIROMETTI, Directeur général d'EpaMarne-EpaFrance



Sophie THOLLOT, Directrice du Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E) des Hauts-de-Seine et référente de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

COMMISSION LOGEMENT

Note préparatoire du 14 octobre 2021

OBJECTIFS :

- Connaître le nouveau référentiel pour la qualité des logements
- Connaître les outils permettant aux maires de garantir une bonne qualité du logement produit

CONTEXTE/ACTUALITE :

La crise sanitaire a mis en lumière l'importance de la qualité des logements, sujet qui a été au cœur des **Assises nationales du logement et de la mixité urbaine**, qui se sont tenues le 18 février 2021 en présence de **Emmanuelle Wargon**, ministre du Logement. Les acteurs de l'habitat se sont ainsi interrogés sur les modalités pour augmenter l'offre de logements de qualité.

Ces assises ont été l'occasion de pointer du doigt le **manque de qualité des logements**. En quelques années, les logements collectifs ont par exemple perdu 9m² de surface. « *Nous ne pouvons plus imaginer des logements obsolètes avant d'être construits. La crise sanitaire a pointé le besoin d'un espace extérieur, d'une cuisine séparée, de la lumière... Ces besoins ne peuvent plus être séparés du produit économique du logement, qui doit être repensé* »¹ a résumé Christine Leconte, présidente de l'Ordre des architectes d'Île-de-France.

Dans ce contexte, **Emmanuelle Wargon** a annoncé la mise en place d'un **nouveau référentiel de la qualité des logements** et a confié la mission de rédaction à **Laurent Girometti** et **François Leclercq**. Ce nouvel référentiel doit permettre de « *faire en sorte qu'on ne construise plus de logements en France qui ne répondent pas à une exigence de qualité minimale* »² selon les mots de la ministre.

Le 8 septembre 2021, les deux co-rédacteurs ont rendu leurs conclusions :

- Selon eux, la **superficie minimale des logements devrait augmenter** : par exemple, elle devrait être de 28 m² au moins pour un studio, de 45 m² pour un deux-pièces, de 62 m² pour un trois-pièces.
- Il faudrait imposer un **minimum de 4 % de la superficie en rangements, plus une cave**, comme cela était la norme dans les années 1970. Selon Qualitel, seuls 36 % des logements produits ces dix dernières années disposent d'une cave, contre 65 % auparavant.
- La **hauteur sous plafond** devrait être au minimum de **2,70 mètres**, comme cela se fait dans de nombreux pays européens.
- Il est important que les logements ne soient pas mono-orientés. **L'orientation du bâtiment** et des logements est essentielle pour la luminosité et l'aération.
- **Les espaces extérieurs**, (balcon, terrasse), qui sont désormais devenus trop souvent étroits et inexploitable, « *doivent pouvoir accueillir une table et quatre chaises, donc mesurer au moins 1,5 à 2 mètres de large* »

Pour imposer ces critères de qualité, la ministre envisage, dans un premier temps, de passer par un **avantage fiscal pour les investisseurs en locatif**. De plus, un **label pourrait être créé**, « *une étiquette de "qualité d'usage" pour aider les acquéreurs à apprécier, sur plans*

¹ Ibid.

² Ibid.

COMMISSION LOGEMENT

Note préparatoire du 14 octobre 2021

voire dans l'ancien, les qualités concrètes du logement, comme, par exemple, le linéaire de murs meublable »³. Enfin, la ministre indique que : « s'il le faut, on peut aussi modifier le code de la construction, mais je préfère explorer, avec les promoteurs et les constructeurs, une voie plus consensuelle. »⁴

Pour garantir une bonne qualité des logements, certaines structures proposent déjà certains outils. L'association QUALITEL accompagne depuis 1974 les acteurs du logement en informant le grand public, en certifiant et évaluant les logements, en formant les professionnels et en réalisant aussi des études et de la recherche. En juin 2021, elle a d'ailleurs publié une étude sur la qualité réelle des logements.⁵

Par ailleurs, depuis 2005, les 8 **Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E) d'Île-de-France** effectuent un travail **d'observation** de la qualité architecturale du logement dans **la région. Ils permettent ainsi de recenser les bons outils** permettant de construire des logements de qualité.⁶

PROPOSITION DE DEROULE

14H00-14h10 : Introduction de la séance par les élus référents

14h10-14h40 : Intervention de Laurent GIROMETTI, Directeur général d'EpaMarne-EpaFrance

14h40-15h00 : Premier temps d'échange

15h00-15h30 : Intervention de Sophie THOLLOT, Directrice du Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E) des Hauts-de-Seine

15h30-15h50 : Deuxième temps d'échange

15h50-16h00 : Conclusion de la séance par les élus référents

FONCTIONNEMENT DU WEBINAIRE :

1. Pour participer à la réunion virtuelle, veuillez cliquer sur le lien suivant : <https://amif-asso.webex.com/amif-asso-fr/j.php?MTID=mba859d52ccf9ee8aab5da645070c48dd>
2. Si besoin, indiquez le numéro de la réunion : 2743 106 7347 et le mot de passe 79PCn4mEP3V
3. Veuillez télécharger et « autoriser » Cisco à s'exécuter.
4. Renseigner vos informations : nom/prénom/adresse mail
5. Cliquer sur « rejoindre la réunion »
6. **Veillez penser à couper votre micro et votre caméra lorsque vous ne prenez pas la parole** afin d'éviter au maximum les interférences et l'utilisation importante de bande-passante pouvant ralentir la connexion générale.

³ https://www.lemonde.fr/societe/article/2021/09/08/le-gouvernement-envisage-un-nouvel-avantage-fiscal-pour-ameliorer-la-qualite-des-appartements-neufs_6093917_3224.html

⁴ Ibid.

⁵ <https://www.qualitel.org/magazine/pulication-etude-inedite-sur-etat-des-lieux-logement-des-francais/>

⁶ <https://www.ekopolis.fr/sites/default/files/2014-12/URCAUE-OBS-programme%20seminaire-qualite%20architecturale-2014.pdf>

COMMISSION LOGEMENT

Note préparatoire du 14 octobre 2021

QUELQUES CONSEILS DE BONNE UTILISATION :

- Quelle que soit votre connexion (fibre ou wifi), positionnez-vous à proximité de la source.
- Pendant la réunion, assurez-vous qu'il n'y ait pas de connexions autour (ou peu). Idéalement, débranchez temporairement les autres accès à internet (box de votre TV, objets connectés, etc.). Si possible, demandez à vos proches de suspendre leurs utilisations et pensez à désactiver les VPN quand il y en a (pares-feux...) et à fermer toutes les autres applications sur l'ordinateur (notamment celles utilisant du son : Skype...)
- Utilisez, de préférence, un casque et un micro externes à l'ordinateur (ou kit main libre) pour éviter les gênes en termes de son.