

Concevoir et réaliser un habitat abordable

Tel était le thème de réflexion proposé par le SPIR (*Stratégies pour la Promotion de l'Innovation en Régions*) en 1995 au regard de l'inadéquation grandissante entre l'offre de logements locatifs sociaux neufs et la solvabilité de sa clientèle potentielle. Différentes opérations ont alors été initiées entre 1995 et 1998 afin de répondre à l'objectif fixé, à savoir : améliorer le rapport qualité / prix des logements tout en abaissant leur prix. Ce sont les résultats du processus d'évaluation de ce programme que nous vous livrons à travers quatre questions clés.

En quoi les opérations "habitat abordable" sont-elles différentes des autres ?

Ces opérations ont toujours eu pour objectif de bâtir des logements classiques, d'une durabilité classique, destinés à une clientèle familiale classique. Le résultat montre sans conteste que cette ligne a été tenue.

S'il n'y a pas eu de dérive, c'est d'abord parce que les maîtres d'ouvrage ont été attentifs aux souhaits de leur clientèle et à l'image de leur produit. Les maîtres d'œuvre ont également su exercer leur science en matière de qualité d'usage des logements, d'aspect extérieur des bâtiments, d'insertion dans le site, tout en maîtrisant l'économie des projets. Néanmoins, des différences existent. D'une manière générale, nous avons constaté une réduction des surfaces habitables. La surface moyenne des logements "abordables" se situe à environ 8 % au-dessus des normes minimales d'habitabilité, alors que la production courante excédait généralement de 15 à 20 % cette norme. Il n'a toutefois jamais été envisagé d'approcher davantage un niveau correspondant à un standard déjà ancien.

Cette réduction des surfaces s'est parfois traduite par une diminution de toutes les dimensions des logements. Le plus souvent, il s'est agi de supprimer des séparations (*entrée/séjour ou cuisine/séjour*) ou de supprimer des espaces de liaison (*vestibules d'entrée, séparation coin jour/coin nuit*).

En matière de forme architecturale, des efforts ont été accomplis pour améliorer des ratios simples. En outre, les façades et les espaces extérieurs ont fait l'objet d'un traitement qui ne dénote aucun marquage négatif.

Par ailleurs, pour ce qui concerne les surfaces annexes, nous avons constaté une limitation du nombre de garages ainsi qu'une réduction sensible des surfaces des parties collectives.



suite ▶

Quel est l'impact financier des solutions trouvées ?

Des calculs ont été effectués. Néanmoins, rien ne permet d'accorder un réel crédit à leurs résultats. Pour mémoire, la baisse moyenne observée sur le poste "loyer + charges" était de 9 %.

La crédibilité de ce résultat est entamée par différents arguments que l'on peut classer en deux familles :

- **la science statistique** : la fiabilité et la représentativité de l'échantillon et de la référence sont, pour diverses raisons, insuffisantes
- **le contexte économique et juridique** : le renversement de conjoncture et les réformes du financement du logement social ont introduit des biais considérables.

Il est donc vain d'annoncer un chiffre crédible, même si l'on sait avec certitude que certaines des évolutions constatées vont dans le sens de la diminution du coût des logements.

En outre, bien que le montage d'une opération soit très étroitement réglementé, nous avons perçu des évolutions en matière d'ingénierie financière. Ainsi, l'appel fait aux

contributions des collectivités locales est de plus en plus fréquent. Il s'opère soit directement par la maîtrise foncière par exemple, soit indirectement par la rétrocession des voiries et espaces verts. Ceci tend à reporter des dépenses sur la fiscalité locale.

Signalons aussi, que sur la période considérée, le secteur du bâtiment était en crise. Sans qu'il y ait de raison de reprocher aux maîtres d'ouvrage d'avoir accepté des prix déraisonnablement bas proposés par maîtres d'œuvre et entreprises, il n'en demeure pas moins que la réduction du montant des loyers qui en découle, correspond davantage à un transfert de charges qu'à une réelle économie.

Enfin, le système qui consiste à transformer les espaces verts en jardins privatifs, attribués aux locataires des rez-de-chaussée, a pour avantage de valoriser leurs appartements, souvent déprisés. Il allège également les charges des locataires des étages. Néanmoins, l'inconvénient est que le maître d'ouvrage facture généralement la location du petit jardin, augmentant ainsi la charge locative d'une partie des logements.

La valeur d'usage des logements est-elle affectée ?

Globalement, les locataires sont satisfaits tant en termes de qualité des logements qu'en termes de niveau de loyers, charges incluses.

Toutefois, la qualité d'un logement est liée, pour partie seulement, au bâti en lui-même. La situation géographique des logements par rapport aux activités et services (*commerces, écoles, transports, ...*) est également essentielle.

Les pistes d'économie explorées par les maîtres d'ouvrage et leurs équipes ont fait ressortir divers résultats. La réduction du nombre des garages est souvent mal ressentie. Il apparaît en effet qu'au-delà de sa fonction d'abri à voiture, le garage a très souvent des fonctions d'entrepôt, voire d'atelier de bricolage. La présence d'escaliers extérieurs est quant à elle ressentie comme un avantage, surtout si ces escaliers sont, au moins partiellement, abrités. Malgré les inconvénients du loyer supplémentaire et de la charge d'entretien incombant aux possesseurs d'un jardin, celui-ci est très apprécié des locataires. Lorsque les

balcons ont été supprimés, leur absence a été regrettée. Les cuisines ouvertes connaissent un grand succès quelque soit l'âge des locataires. Les pièces commandées, quant à elles, ne causent aucune gêne si la taille du séjour est suffisante et si la pièce en question est la chambre "des parents". En revanche, l'absence de vestibule d'entrée est ressentie comme un trouble pour l'intimité de la famille, surtout si la porte d'entrée donne directement sur la salle de séjour. La présence de celliers et de placards est très appréciée notamment lorsque les pièces sont de petite taille.

Ces résultats semblent aller à l'encontre de certaines idées répandues chez les gestionnaires qui considèrent que leurs locataires "ne veulent pas" de certains types d'aménagements. Il est possible que les bailleurs soient, en l'espèce, plus conservateurs que leurs clients.

La valeur d'usage des logements est donc satisfaisante.

La conception et la construction des logements sociaux est-elle durablement influencée par le concept d'habitat abordable ?

De nombreux éléments extérieurs ont influencé le comportement de la filière du logement social. En premier lieu, l'abandon de la notion de "surface corrigée" au profit de la "surface utile" a remis en cause certaines stratégies visant à maximiser les surfaces corrigées. A l'inverse, l'augmentation des surfaces qu'aurait pu induire la prise en compte de la surface utile ne s'est pas produite. Cela signifie que les maîtres d'ouvrage ont pleinement intégré le fait qu'un équilibre d'opération n'est pas obtenu "sur le papier" avec des loyers théoriques calculés, mais "sur le terrain" avec des loyers effectivement perçus. Offrir un logement dont le loyer correspond à la solvabilité d'un locataire est bien au cœur de la problématique "habitat abordable".

En deuxième lieu, le retournement de conjoncture a nécessité, chez les maîtres d'ouvrage et les concepteurs, la mise en oeuvre d'une grande ingéniosité pour compenser, au moins en partie, la récente hausse des prix du foncier et de la construction. Cela a contribué grandement à pérenniser un nombre important de principes constructifs de simple bon sens permettant des économies. En outre, nous observons que les bailleurs sociaux entreprennent, depuis quelques années, des actions d'envergure pour améliorer leur efficacité. Ces actions peuvent être directement liées aux charges locatives (*analyse des abonnements, des contrats d'assu-*

rances, des consommations,...) ou indirectement par une ambition d'amélioration du rapport qualité/prix du service rendu au client (*amélioration de l'accueil, qualification des personnels, procédures rationalisées, ...*).

Enfin, l'appel à proposition lancé par le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA) en 1996, sous le titre "logements à qualité et coût maîtrisés" (LQCM), a eu deux vertus principales : la première a été de multiplier le nombre d'équipes réfléchissant aux questions relatives au coût des opérations. La deuxième a été d'associer les savoir-faire des entreprises et des industriels aux études.

Tout ceci montre que les questions liées à l'économie de la construction et de la gestion germaient dans les esprits. L'ambition du SPIR a été de faciliter ces réflexions, de leur offrir un champ d'expérimentation "grandeur nature", d'effectuer une analyse des résultats et d'encourager la diffusion des conclusions. Il reste assurément des améliorations à trouver comme par exemple la substitution au "loyer plafond" d'un "loyer + charges plafond".

Pierre-Yves DUFFAIT (DRE Rhône-Alpes)
 avec la collaboration
 d'Annick CARTOUX, Marc GIBERT
 et Gaston QUINCIEUX (CETE de Lyon)

