Le projet de logements collectifs

Besoins, programme, acteurs, économie

Michel Platzer

Editions
LE MONITEUR

Sommaire

Sigles et acronymes 7

Remerciements 9

PARTIE 1

Contours du projet 11

Chapitre 1
Logements collectifs et individuels, sociaux et libres, propriétaires et locataires 13

Chapitre 2
Histoire du logement collectif 27

Chapitre 3
Quantification du besoin en logements neufs en France 55

PARTIE 2

Réglementations 69

Chapitre 4
Le logement, un secteur très encadré 71

Chapitre 5
Les espaces des logements collectifs. 81

Chapitre 6
Règles d'habitabilité des logements collectifs 97

Chapitre 7
Réglementation incendie applicable à la construction des bâtiments d'habitation. 109

Chapitre 8
Accessibilité des bâtiments d'habitation 127

Chapitre 9
Le logement collectif bas carbone 135

PARTIE 3

Programmation du logement collectif neuf . . . 147

Chapitre 10
Expression des ambitions du maître d'ouvrage 149

Chapitre 11
Programmation des parties communes 151

Chapitre 12
Programmation des logements 177

Chapitre 13
Façades et enveloppe. 193

Chapitre 14
Certifications et labels environnementaux 203

PARTIE 4

Acteurs et processus. 213

Chapitre 15
Acteurs de l'opération de logements collectifs 215

Chapitre 16
Étapes de l'opération de logements collectifs en maîtrise d'ouvrage 235

Chapitre 17
Alternatives à la maîtrise d'ouvrage directe 261

Chapitre 18
Équilibre économique de l'opération de logements collectifs sociaux 277

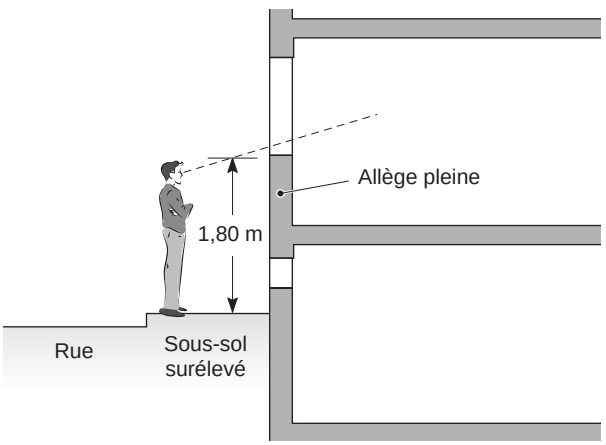
Chapitre 19
Équilibre financier en promotion immobilière 295

Index 301

– l'espace cuisine est-il correctement éclairé par la lumière naturelle ?
– l'espace séjour garde-t-il son autonomie et sa qualité de fonctionnement malgré la cuisine ouverte ?
– la cuisine fermée permet-elle de prendre des repas ?

12.1.9 Logements à rez-de-chaussée

Les logements réalisés à rez-de-chaussée doivent préserver l'intimité des habitants – en aménageant des reculs ou des tampons par rapport à l'espace public ou collectif – ainsi que leur sécurité, par le choix de dispositifs anti-intrusions et anti-effractions.
Ces dispositifs doivent être compatibles avec les exigences de confort d'été (ventilation naturelle nocturne, brise-soleil, occultation). Toutefois, il convient d'offrir aux personnes assises ou alitées des vues directes sur l'extérieur au moyen de portes-fenêtres ou de fenêtres avec allèges basses (fig. 12.4 et photo 12.1).



▲ **Fig. 12.4.** Principe de rez-de-chaussée surélevé de bonne conception
(source : Batigère)

▲ **Photo 12.1.** Exemple de rez-de-chaussée offrant peu d'intimité
Ce défaut est confirmé par l'installation, pour l'appartement de droite, de panneaux d'occultation peu esthétiques. En outre, la terrasse de plain-pied est trop petite.

12.1.10 Logements en duplex

Le duplex est possible en habitat collectif, notamment en rez-de-chaussée avec entrée et jardin privatif. L'accès du logement doit se faire depuis la partie jour. Dans ce type de logement, la double hauteur n'est pas exclue. Les duplex sont à éviter en dessous du T4.
L'escalier, désolidarisé de la structure du bâtiment, doit permettre une circulation facile, liée au rapport entre hauteur et largeur, et autoriser le passage d'un lit double. Il convient de favoriser l'escalier droit ; en cas d'escalier tournant, prévoir des marches balancées.

ZOOM LE BALANCEMENT

Le balancement est une technique de tracé des marches dans les virages qui permet de faire tourner une volée d'escalier en gardant le giron constant. Cette technique permet d'éviter des collets (parties les plus étroites des marches) trop étroits.

Un exemple de prescriptions pour un escalier est proposé dans le tableau 12.1.

▼ **Tab. 12.1.** Exemple de prescriptions pour un escalier intérieur de duplex

Élément	Prescriptions
Barreaudage	Droit chanfreiné
Structure	• En béton : désolidarisation de l'escalier par rapport aux parois • En bois : – sapin proscrit – balustrade démontable
Revêtement	• Pour une structure en béton : – sol plastique avec nez de marche incorporés – sous-face en peinture satinée • Pour une structure en bois : – protection acoustique – vitrification 3 couches en surface et 1 couche en sous-face

12.2 Typologies et surfaces habitables recommandées

L'absence d'évolution significative des surfaces des logements collectifs neufs depuis 30 ans a été expliquée au chapitre 5. L'écosystème financier actuel du logement permet de supposer que cette situation durera. Sur les bases des surfaces par type détaillées au 5.4.3, les éléments proposés ci-dessous constituent des références à adapter à chaque opération et à chaque contexte.

▼ **Tab. 12.2.** Propositions de répartition de surfaces habitables par type de logement

Type de pièce	Surface par type de logement (m²)					Largeur de pièce recommandée (m)
	T1	*T2*	*T3*	*T4*	*T5*	
– Entrée – Dégagement	2		4,5	6	7	1,2 à 0,9
Séjour	15	17	20	22	23	3,6
Cuisine	5	6	8	10		2,1 à 2,4
Chambre 1(1)	–	12				2,9
Chambre 2	–		10	12		2,6 à 2,7
Chambre 3	–			10		
Chambre 4	–				10	
– W.-C. – W.-C. + lave-mains	–		2	1		0,9
Salle de bain : baignoire + vasque + W.-C.	–			5		1,7
Salle d'eau : douche(2) + lavabo + W.-C.	5		–			
Salle d'eau : douche + lavabo(2)	–		5	3		
– Placard – Rangement – Cellier intérieur	1		1,5	2	3	0,6 utile
Surface habitable par logement	**28**	**43**	**63**	**82**	**95**	–

(1) La surface d'une chambre est toujours donnée hors placard.
(2) La douche doit pouvoir être remplacée par une baignoire de 1,60 × 0,70 m sans modification de cloison.

La répartition typologique (nombre de T1 *bis*, de T2, de T3, etc.) est fixée en fonction de la demande :
– en logement social, par l'OLS en fonction de la demande active, des attentes des collecteurs d'Action Logement et des souhaits de la collectivité locale ;
– en promotion privée, par l'étude de marché du promoteur.
Le tableau 12.2 reproduit des propositions de répartition des surfaces habitables par type de logement. En centre urbain dense, les surfaces des logements peuvent être inférieures à celles proposées en secteur plus isolé. Il est fréquent que les collectivités locales associent à leur financement du logement social des exigences sur les typologies ou les surfaces, alors même qu'aucune contrainte n'existe dans la réglementation.

12.3 Préconisations pour les pièces principales

Les pièces principales, dites aussi « sèches », sont principalement le séjour et les chambres. Y sont associés l'entrée et le dégagement.

12.2.1 Entrée et dégagement

Le logement doit disposer d'une entrée, identifiée au minimum par un cloisonnement ou des parois partielles, afin d'éviter l'accès direct par le séjour. La pièce d'entrée n'est donc pas obligatoire, en particulier pour les petits logements, mais le « sas d'entrée », espace tampon entre extérieur et intérieur, est indispensable car il permet de réaliser les actions suivantes :
– s'entretenir avec un visiteur sans qu'il n'entre dans le logement ni ne perçoive l'intérieur de celui-ci. La porte doit être disposée de manière à former un écran, en position ouverte, lorsque l'espace n'est pas cloisonné ;
– faire entrer un visiteur ;
– déposer un manteau ou un parapluie dans un placard ;

▼ **Tab. 12.3.** Exemple de prescriptions pour l'entrée-dégagement

Élément(s)	Prescriptions
Porte d'entrée	– Bloc porte à poignée ergonomique de largeur utile 90 cm ou 1,00 m – Résistance à l'effraction supérieure ou égale à 10 min (porte certifiée A2P-BP1) – Serrure avec clé sur organigramme, protecteur ou cache-canon, à 3 points, certifiée A2P* ou A2P**, si possible deux clés opposées dans le cylindre – Classement AEV : minimum A2-E2-V2 – Affaiblissement acoustique de 34 à 40 dB suivant l'exposition au bruit – Microviseur optique à hauteur de 1,30 m – Butée et barre de seuil en inox vissées ou seuil à la suisse – Entrebâilleur – Sonnette – Si la porte donne sur l'extérieur, forte isolation ($U \leqslant 1{,}0$ W/m^2.°C) et dispositif pour éviter la pénétration des eaux pluviales et assurer la protection face aux intempéries – Finition laquée d'usine ou placage – Si la porte est métallique, thermolaquage – Nombre de clés à prévoir par logement : nombre de pièces + 1
Revêtements	• Sol : – en locatif social : parquet massif collé avec vitrification 3 couches, ou carrelage en grès émaillé de 30 × 30 cm, ou revêtements de sol plastique ou linoléum en dalles ou en lès – en accession : parquet contrecollé finition chêne collé sur la chape acoustique • Autres parois : – peinture lessivable, de préférence à base de résines acryliques en phase aqueuse, résistante aux moisissures sur murs et plafond, avec label NF Environnement – finition soignée de type satinée
Équipement	– Placard recommandé, avec sol identique à celui de l'entrée – Combiné de vidéophonie (visiophonie) avec secret de conversation et d'ouverture, à sonnerie réglable, de marque identique à celle de la platine sur rue – Gaine technique électrique du logement – Tableau d'abonné bien éclairé et accessible aux personnes en situation de handicap
Tableau d'abonné GTL (gaine technique de logement)	– Module encastré – Couleur blanche – Porte – Ligne téléport (Internet, fibre, téléphone) – Compteur d'électricité pas en fond de placard – Protection des circuits avec disjoncteur magnétothermique

– distribuer le séjour (lieu d'accueil) et la cuisine ou le cellier (pour déposer facilement les courses).

Cet espace tampon accueille les équipements de l'entrée, dont au minimum une gaine électrique et le combiné d'interphone. La présence d'un placard d'une profondeur utile intérieure de 60 cm est conseillée.

Les dimensions minimales de ce sas sont 1,20 × 2,20 m, y compris le débattement de la porte palière, qui doit être libre de tout obstacle (placard, interphone). Il doit être facile d'usage et d'entretien, car il sert d'interface entre les parties communes et le logement. Des prescriptions concernant l'entrée sont données dans le tableau 12.3.

12.2.2 Séjour

L'habitabilité des séjours impose de :

– limiter les zones dédiées à la circulation ;

– dégager des espaces protégés des circulations ;

– disposer de pans de murs pleins, libres et de taille suffisante pour l'aménagement du salon ;

– vérifier que les débattements de fenêtre ne sont pas trop importants.

Le séjour doit permettre d'identifier :

• un coin repas pouvant être meublé à l'aide d'une table et de chaises ;

• un coin séjour-salon :

– destiné à l'accueil des invités, la détente (musique, médias, jeux), et éventuellement le télétravail (coin informatique),

▼ **Tab. 12.4.** Exemple de prescriptions pour le séjour

Élément(s)	Prescriptions
Revêtements	• Sol : – en locatif social : parquet massif collé de 1 cm d'épaisseur au minimum avec vitrification 3 couches, ou carrelage en grès émaillé de 30 × 30 cm, ou revêtements de sol plastique ou parquet stratifié avec plinthes bois, carrelage pour les pièces au RDC avec accès direct à l'extérieur – en accession : parquet contrecollé finition chêne collé sur la chape acoustique • Autres parois : – peinture lessivable, de préférence à base de résines acryliques en phase aqueuse, résistante aux moisissures sur murs et plafond, avec label NF Environnement – finition soignée de type satinée – peintures glycérophtaliques à dégagement de solvants proscrites
Électricité	– Prise de courant située près de l'entrée fibre optique commandée par un interrupteur situé près de la porte du séjour – Interrupteur au minimum de 10 A

– pouvant être meublé à l'aide d'un meuble TV, d'un canapé, de fauteuils, d'un grand écran et éventuellement d'équipement informatique,
– pouvant distribuer une chambre ou le coin nuit à condition de ne pas empêcher son ameublement et son fonctionnement comme salon.
L'équipement minimal du séjour à inclure dans l'illustration meublée, établie en phase d'avant-projet, est le suivant : 1 canapé, 2 fauteuils, 1 table basse, 1 meuble TV, un coin repas avec 1 table et 4 chaises.
Des prescriptions concernant le séjour sont données dans le tableau 12.4.

12.2.3 Chambre

Les chambres disposent d'accès indépendants. Dans les grands logements (T4 et T5), une chambre peut être commandée par le séjour (voir fig. 12.1) à condition d'être fermée et conçue comme chambre principale.
L'habitabilité des chambres doit répondre aux points suivants :
– les percements permettent d'aménager correctement chaque chambre ;
– les débattements de fenêtre ne sont pas trop importants ;
– l'usage d'allèges vitrées dans une chambre reste exceptionnel, afin de préserver l'intimité des occupants ;
– sauf exception, chaque chambre ne comporte qu'une fenêtre ou porte-fenêtre pour ne pas nuire à ses possibilités d'ameublement ;
– chaque chambre dispose d'un placard aménagé d'au minimum 60 cm de profondeur intérieure et de largeur, et de 1,90 m de hauteur utile ;
– l'accessibilité aux personnes en situation de handicap s'applique au minimum à la chambre de l'unité de vie de l'appartement (voir fig. 8.1 et tab. 8.3).
L'équipement minimal à illustrer en phase d'avant-projet est :
– pour la chambre principale, un lit de 1,40 × 1,90 m (voire 2,00 m) avec circulation sur 3 côtés, si possible passage de 90 cm sur les deux grands côtés du lit et passage de 1,20 m sur le petit côté du lit. La configuration doit également permettre l'installation de 2 lits de 80 cm et d'un coin travail informatique sans empêcher l'utilisation du placard ;
– pour les autres chambres, 2 lits de 0,80 × 1,90 m (voire 2,00 m) avec circulation sur 3 côtés. La configuration doit également permettre l'installation d'un coin jeu et d'un coin travail.
Des prescriptions techniques concernant les chambres et leurs placards sont données dans les tableaux 12.5 et 12.6.

12.3 Préconisations pour les pièces de service

Les pièces de service dites « humides » sont les cuisines, les salles de bains et les W.-C.

12.3.1 Cuisine

Recommandations générales

L'espace cuisine accueille des appareils ménagers (réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle) et des placards.
Il bénéficie d'un éclairage naturel, éventuellement en second jour pour les T1 et T2.
Un recul de 80 cm par rapport aux appareils ménagers permet une préparation des repas confortable.
Au regard de la profondeur standard des appareils (60 cm) et de la largeur de passage de 1,50 m, la largeur minimale d'une cuisine fermée doit être de 2,10 m (voir tab. 8.3).

▼ **Tab. 12.5.** Exemple de prescriptions pour les chambres

Élément(s)	Prescriptions
Revêtements	• Sol : – sol plastique, linoléum, parquet stratifié, parquet contrecollé collé sur la chape acoustique – à rez-de-chaussée, si le séjour est en relation avec un jardin privatif, carrelage en grès émaillé de 30 × 30 cm • Autres parois : – peinture lessivable, de préférence à base de résines acryliques en phase aqueuse, résistante aux moisissures sur murs et plafond, avec label NF Environnement – finition soignée de type satinée
Équipement	Un placard dans chaque chambre

▼ **Tab. 12.6.** Exemple de prescriptions pour les placards

Élément(s)	Prescriptions
Porte(s)	– Coulissante(s), rigide(s), sur rail – Épaisseur de 1 cm au minimum – Si le placard a une largeur inférieure à 80 cm, porte battante
Revêtement	Sol identique à celui de la pièce attenante
Aménagement	– Une étagère chapelière – Une tringle sur la moitié de la longueur du placard – 3 étagères espacées de 40 cm

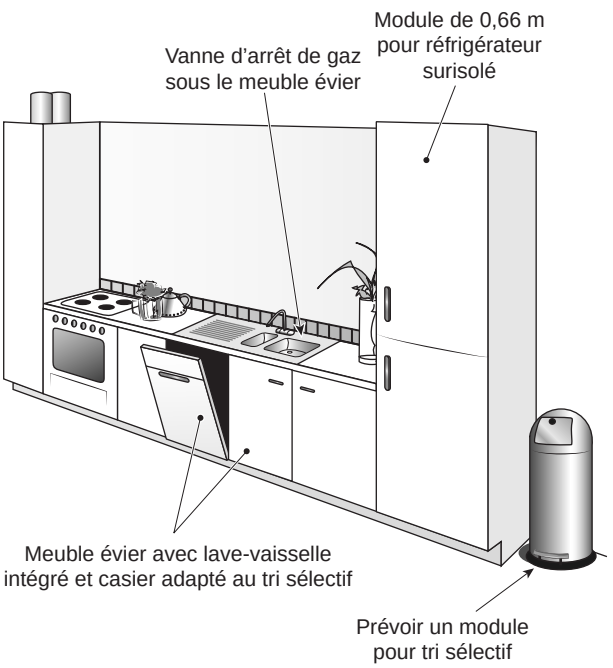
ZOOM LARGEUR DE PASSAGE

La largeur de passage de 1,50 m peut éventuellement être obtenue moyennant l'ouverture d'un élément de cloison coulissante entre la cuisine et le séjour.

À partir du T4, la cuisine permet l'installation d'un coin repas.
Prévoir une largeur supérieure pour le plan de travail en cas de canalisations apparentes (EU, EC, EF) placées en fond d'emplacements des appareils ménagers.
La cuisine est proche du séjour ; on y accède par l'entrée ou par le séjour.
Si la cuisine est de dimensions réduites, il est possible de positionner le battant de sa porte d'accès vers l'extérieur.
Une porte-fenêtre donnant sur la cuisine réduit sa capacité d'ameublement et appelle une vérification précise.
Les espaces prévus pour les appareils doivent permettre le libre débattement des portes, fenêtres et porte-fenêtres, et tiennent compte de l'emplacement du radiateur.

Implantation des appareils ménagers

Le choix de l'implantation des appareils ménagers et du module dédié au tri sélectif est effectué au stade d'avant-projet sommaire (fig. 12.5).



▲ **Fig. 12.5.** Implantation des appareils ménagers dans la cuisine (source : 3F)

L'équipement minimal à illustrer à partir du T2 est le suivant :
• un meuble évier double bac avec égouttoir (un bac avec égouttoir pour les T1 *bis*) de 1,40 m, avec lave-vaisselle intégré ;

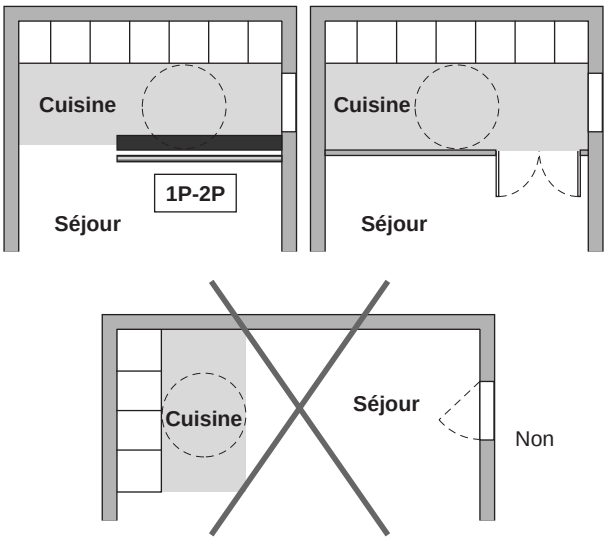
• un linéaire de réservation de quatre ou cinq modules de 61 cm et d'un module de 66 cm pour installer un réfrigérateur surisolé, hors plinthes, pour :
– un réfrigérateur,
– une cuisinière ou un plan de cuisson plus four,
– lorsque l'alimentation et l'évacuation sont prévues et en attente, un lave-linge et/ou un lave-vaisselle,
– un meuble ou un espace de rangement dédié par exemple au tri sélectif,
– une chaudière murale le cas échéant.
Au moins quatre de ces modules sont contigus.
Aucun élément n'est, sauf configuration spécifique, implanté sous une fenêtre.
Le plan de cuisson ne doit pas être situé au-dessous d'un générateur de chauffage ou d'eau chaude sanitaire.
La juxtaposition d'éléments froids et chauds est à proscrire.
L'emplacement des prises électriques est étudié avec précision.

ZOOM LAVE-LINGE

Dans le cas où l'installation du lave-linge est également possible dans la salle d'eau, son encombrement peut n'être compté que dans l'une des deux pièces.

Cuisine ouverte ou fermée

Les cuisines ouvertes sur séjour sont en général utiles à la bonne habitabilité des T1 *bis* et T2, et elles sont très fréquentes dans les T3.
En cas de cuisine ouverte, celle-ci doit bénéficier de l'éclairage naturel (fig. 12.6).



▲ **Fig. 12.6.** Trois exemples de cuisines : en haut à gauche avec bar, en haut à droite fermée, en bas ouverte mais la configuration est à éviter, car la cuisine est dos à la lumière
(source : 3F)

Un élément de séparation de type bar ou comptoir, avec imposte pour contenir les fumées, constitue une bonne solution pour dissimuler aux regards les éléments d'équipement (électroménager, évier).
Les figures 12.7 et les photos 12.2 donnent des exemples de configurations.

Prescriptions

Des prescriptions concernant la cuisine sont données dans le tableau 12.7.

de construction-vente, appellation abrégée en SCI de construction-vente ou SCCV. Chaque SCCV est dissoute lorsque tous les appartements sont vendus, au moment de la mise en copropriété de l'immeuble.

Contraintes

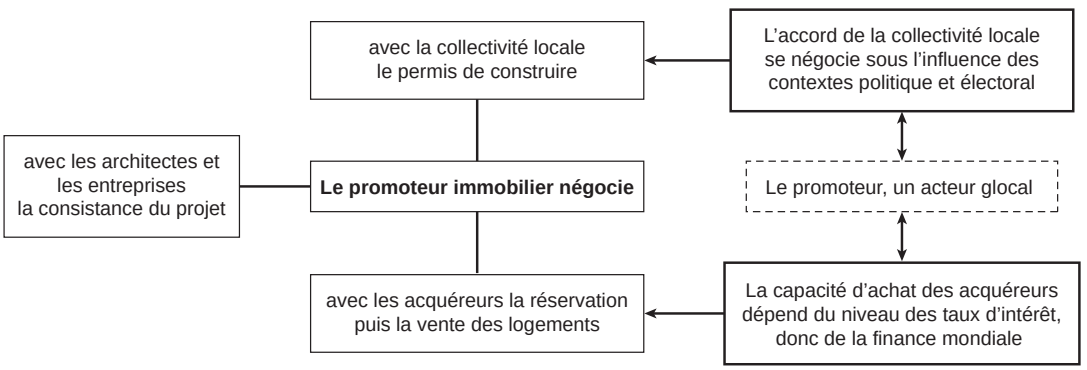
La clé de la promotion immobilière demeure bien entendu la recherche de fonciers constructibles, de plus en plus complexe dans les zones immobilières tendues et notamment dans la Métropole du Grand Paris.

Le terrain une fois identifié, le promoteur doit gérer trois principaux dialogues (fig. 15.2) : avec la collectivité locale pour l'autorisation de construire, avec les acquéreurs pour répondre à leurs demandes, avec les maîtres d'œuvre et les entreprises pour créer l'immeuble.

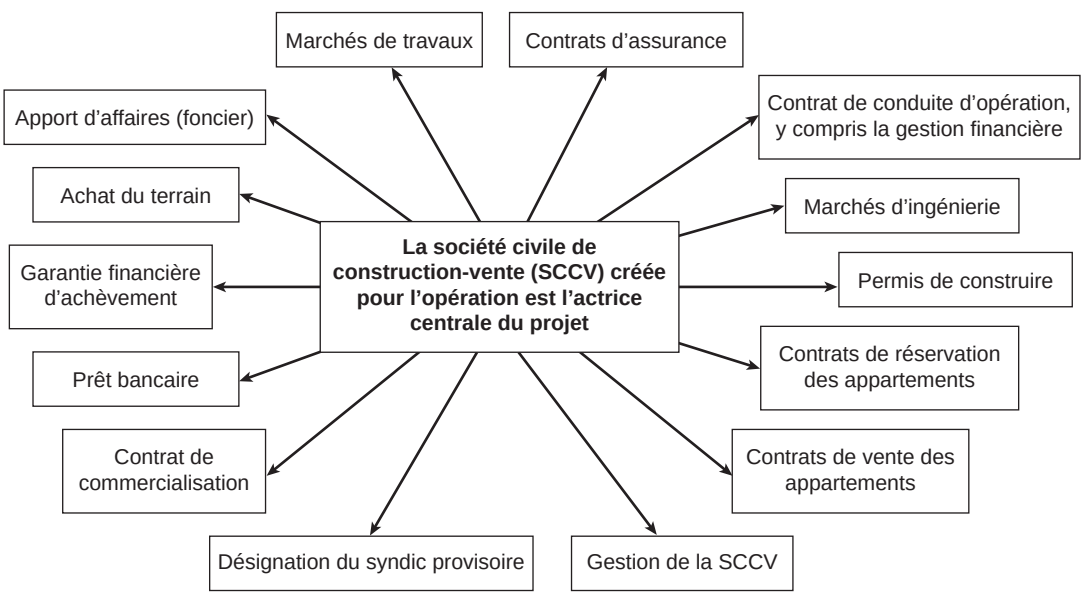
Toute la force du promoteur est de trouver le bon compromis entre ces trois dialogues pour aboutir à un immeuble bien construit qui intéresse les acquéreurs potentiels et qui plaise à la collectivité.

Dernière contrainte, les opérations doivent être conduites en parallèle alors qu'elles se trouvent à des stades divers : études préalables, projet, permis de construire, engagement, chantier, livraison, parfait achèvement. Chacune se développe sur une durée de 2 à 3 ans, voire beaucoup plus dans les grandes métropoles (3 à 5 ou 7 ans), et est soumise aux aléas de la politique locale – les périodes électorales induisent souvent un gel tacite de l'avancement des projets –, aux fluctuations de la finance et aux évolutions des réglementations.

Le promoteur immobilier crée une société spécifique pour chaque opération. La société de promotion immobilière, société « mère », consolide donc les activités de ses différentes sociétés « filles » (une par opération), qui peuvent au cas par cas accueillir des associés minoritaires.



▲ **Fig. 15.2.** Les trois négociations du promoteur



▲ **Fig. 15.3.** Le métier d'« ensemblier » du promoteur

La société civile immobilière de construction-vente (SCCV) a pour objet social la construction puis la vente d'un bien immobilier dans le but de réaliser une marge, distribuée aux associés à proportion de leur quote-part dans le capital social de la société. Elle est notamment régie par les articles L. 211-1 à L. 211-4 du CCH. C'est cette société qui exprime le métier d'« ensemblier » du promoteur, comme l'illustre la figure 15.3.

Indicateurs d'activité du promoteur

Les cinq indicateurs-clés d'un promoteur sont :

– un indicateur « avancé ». Il s'agit de l'estimation du chiffre d'affaires à partir des permis obtenus et des acquisitions de terrains, puisqu'ils induiront des ventes dans les mois ou les années à venir ;

– un indicateur commercial. Le nombre de réservations par mois sur un immeuble des appartements à construire mis sur le marché donne une idée du dynamisme des ventes, donc de la rapidité de la commercialisation et du chiffre d'affaires espéré ;

– un indicateur opérationnel. Il correspond au chiffre d'affaires futur véritablement acquis au travers des réservations ;

– les régularisations notariées, qui actent les ventes effectives (concrétisation de la Véfa) ;

– le chiffre d'affaires à l'avancement, qui marque le niveau d'activité. Chaque étape de l'opération correspond à une phase de la Véfa et à un appel de fonds auprès des acquéreurs.

Un exemple de présentation de ces indicateurs est donné dans la figure 15.4.

Permis de construire et acquisitions terrains

En nombre de lots	2022	2021	Var.
Dépôts de permis	17 086	17 981	- 5 %
Obtention de permis	14 852	12 057	+ 17 %
Acquisitions de terrains	12 487	11 523	+ 8 %

Lancements commerciaux (ventes au détail)

Lancements	2022	2021	Var.
Nombre de lots	7 884	7 241	+ 9 %
Nombre d'opérations	187	166	+ 10 %

Livraisons et chantiers en cours

En 2022, plus de 9 170 lots répartis sur 152 programmes ont été livrés (contre 12 175 en 2021 pour 155 programmes).

Fin 2022, 344 opérations étaient en cours de construction en France, pour près de 32 000 lots.

Réservations[2]

Réservations	2022	%	2021	%	Var.
Particuliers – Accession	797	27 %	667	22 %	+ 6 %
Particuliers – Investissement	1 015	38 %	1 031	34 %	- 2 %
Ventes en bloc	945	35 %	1 340	44 %	- 29 %
TOTAL EN VALEUR (EN M€ TTC)	**2 644**		**3 038**		**- 12 %**
Particuliers – Accession	2 088	20 %	1 945	16 %	+ 3 %
Particuliers – Investissement	3 598	36 %	3 866	34 %	- 7 %
Ventes en bloc	4 428	44 %	5 710	50 %	- 22 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	**10 017**		**11 521**		**- 13 %**

Régularisations notariées

(en millions d'euros TTC)	2022	%	2021	%	Var.
Particuliers	1 942	62 %	1 609	55 %	+ 21 %
Ventes en bloc	1 187	38 %	1 298	45 %	- 9 %
TOTAL	**3 125**		**2 907**		**+ 7 %**

Les ventes notariées ont connu une forte progression auprès des Particuliers (+ 21 %), notamment auprès de ceux qui disposaient de leur financement et qui souhaitaient bénéficier de la dernière année du Pinel dans son format actuel.

Stabilité du chiffre d'affaires à l'avancement[3]

(en millions d'euros HT)	2022	%	2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gammes	1 570	64 %	1 595	64 %	- 1 %
Haut de gamme	849	26 %	667	27 %	+ 3 %
Résidences Services	88	4 %	95	4 %	- 7 %
Rénovation	153	6 %	139	5 %	+ 12 %
TOTAL	**2 459**		**2 485**		**- 1 %**

▲ **Fig. 15.4.** Les indicateurs du promoteur
(source : rapport annuel Altarea, 2022)

Rôle déterminant de l'acquéreur en Véfa

Dans une opération de logements en Véfa, le client joue un rôle déterminant : par la réservation, il consolide le projet et permet au promoteur d'engager l'acquisition du terrain et la réalisation de l'opération ; par les paiements successifs, il participe aux flux de trésorerie de l'opération ; et enfin par l'acquisition finale et le passage de l'immeuble en copropriété, il dénoue l'opération et pose le point final (hors année de parfait achèvement, garantie décennale, etc.) de l'opération de promotion immobilière.

Le promoteur a face à lui trois types de clients : l'acquéreur de résidence principale, l'investisseur locatif individuel et le bailleur social.

L'acquéreur individuel qui achète un appartement pour sa résidence principale ou secondaire, dans le but d'occuper lui-même l'appartement, sera sensible au prix, bien entendu mais aussi au niveau de prestations des parties communes, aux espaces extérieurs privés et partagés, à la proximité des services, au potentiel de hausse de valeur à terme, etc.

L'acquéreur individuel qui achète pour réaliser un placement, qui vise la location et donc calcule une rentabilité dans laquelle les charges futures (emprunt, taxes, charges de copropriété non transférables au locataire) seront équilibrées par les loyers perçus, sera sensible au niveau du loyer futur, aux dispositifs d'incitation fiscale à l'achat, à la frugalité des parties communes, etc.

L'acquéreur professionnel qui achète en bloc une partie de l'immeuble est souvent un opérateur social. Les exigences de la loi SRU imposant un taux minimal de logements sociaux, toute opération non sociale fait mécaniquement baisser le taux de logements sociaux de la ville. Le plus simple pour une ville tenue au minimum de 25 % sur son parc de logements est donc d'imposer à tout promoteur de réserver 25 % des logements de son projet à un opérateur social. Cette contrainte a souvent des impacts forts sur l'architecture, car le bailleur social va préférer être propriétaire d'un volume global comprenant logements et parties communes, plutôt que d'intégrer une copropriété. L'expérience montre en effet qu'associer dans une même copropriété un acteur institutionnel (bailleur social) et des personnes physiques est source de difficultés de gestion. Ce type de commercialisation, désignée par l'expression de vente en bloc, qui concerne très majoritairement les bailleurs sociaux (fig. 15.5), est stratégique pour les promoteurs : au troisième trimestre 2023, les ventes en bloc représentaient 45,9 % du total des réservations de

logements neufs en promotion. On estime qu'en moyenne les Véfa représentent plus de la moitié de la construction neuve des logements sociaux.

Une activité cyclique

Dans son principe même, l'activité de promotion immobilière est cyclique, des phases de tension progressive étant suivies de chutes plus ou moins brutales des ventes. Les chutes des ventes aux particuliers sont amorties par les ventes en bloc, principalement auprès des bailleurs sociaux, dont la demande est continue et ne fluctue que peu en fonction des crises immobilières (voir fig. 15.5).

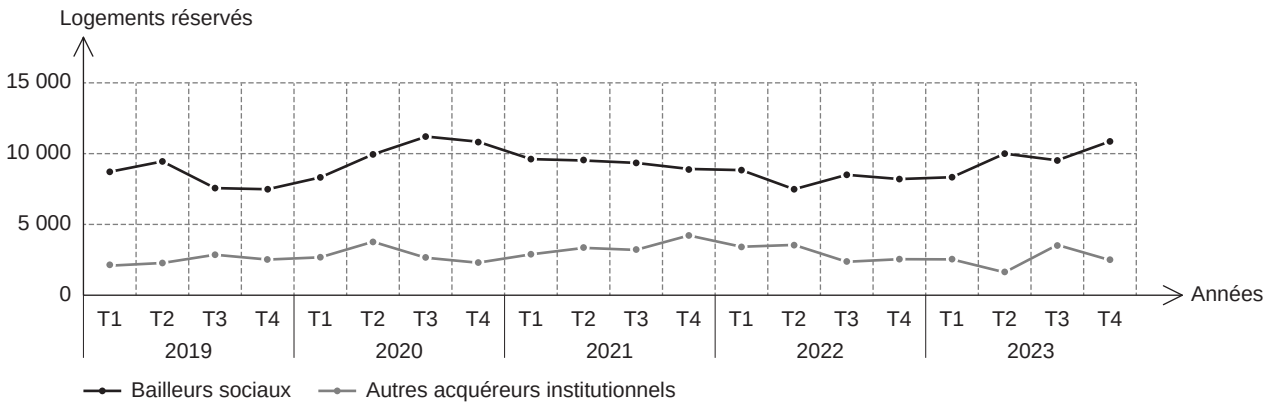
Comme le montre la figure 15.6, les réservations d'appartements se situaient depuis plusieurs années autour de 30 000 par trimestre, quand elles chutèrent de près de 40 % en 2023, essentiellement à cause de la hausse des taux d'intérêt bancaires, qui désolvabilise les ménages acquéreurs potentiels d'appartements. En conséquence, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente était supérieur à 129 000 logements (appartements et maisons) au premier trimestre 2024.

Au quatrième trimestre 2024, 17 122 logements neufs ont été réservés par des particuliers. L'encours de logements disponibles à fin 2024 était de 117 500 logements, après avoir atteint un niveau historiquement haut de plus de 130 000 logements en 2023.

15.2.2 Les organismes de logement social (OLS)

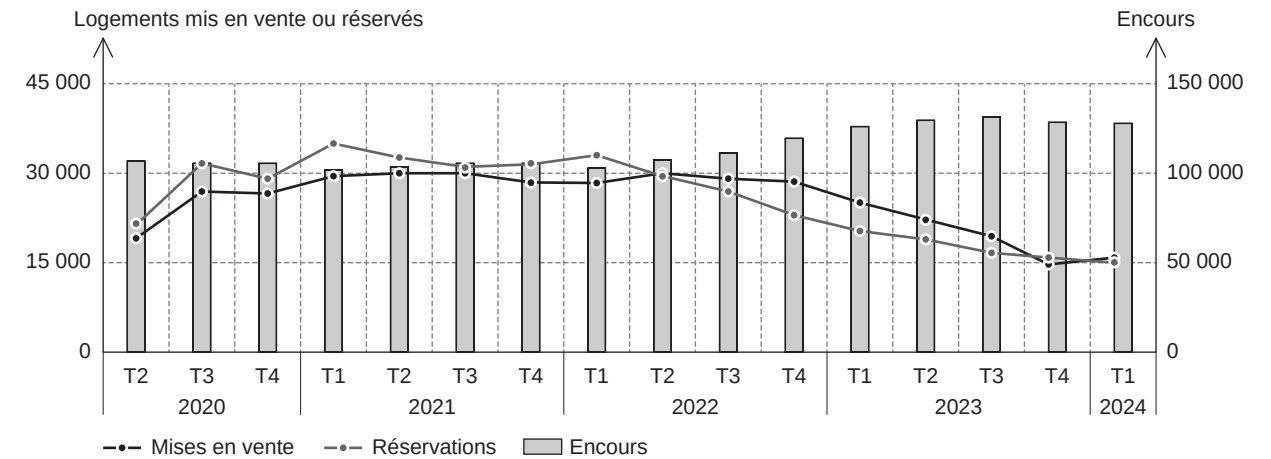
Le logement social peut se définir en cinq chiffres[1] :

– un Français sur deux est passé par la case « HLM » ;
– 17 % des ménages occupent un logement social ;
– 25 % des logements construits sont des logements sociaux ;
– le parc locatif social français est le plus important d'Europe ;
– l'âge moyen du parc social est de 39 ans.



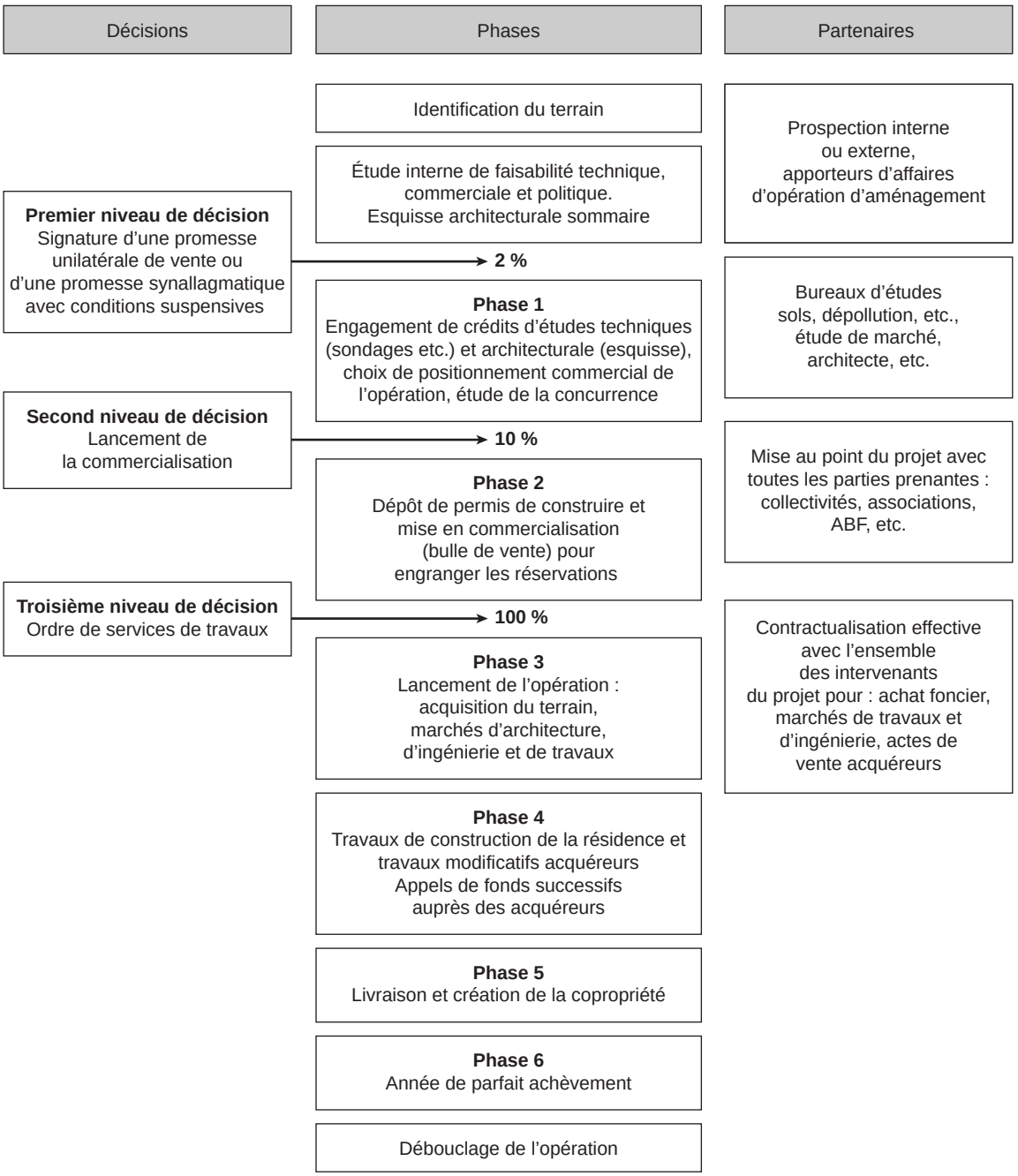
▲ **Fig. 15.5.** Réservations de logements neufs par les bailleurs sociaux

(sources : Stat Info Logement, SDES / Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), « Commercialisation des logements neufs. Vente aux institutionnels au quatrième trimestre 2023 », ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, nº 616, février 2024)



▲ **Fig. 15.6.** Ventes aux particuliers dans le cadre de la commercialisation des logements neufs

(sources : Stat Info Logement, SDES/ Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), « Commercialisation des logements neufs. Vente aux particuliers au premier trimestre 2024 », ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, nº 639, mai 2024)



▲ **Fig. 16.1.** Les étapes de l'opération de promotion immobilière ; les pourcentages correspondent au niveau de risque pris par rapport au coût total de l'opération

s'avère concluante, conduit à engager la phase opérationnelle du projet. L'équipe de maîtrise d'œuvre met alors au point le dossier de permis de construire et les équipes commerciales engagent la mise en commercialisation des appartements du futur immeuble.

Lorsque le permis est purgé et que la commercialisation des appartements atteint un niveau minimal, par exemple 30 %, les travaux sont lancés.

Le promoteur immobilier distingue trois échéanciers dans l'opération, sur une durée de 3 à 4 ans en moyenne :

– l'échéancier du montage, qui commence à l'identification du terrain et s'achève à l'ordre de service des travaux ;
– l'échéancier des travaux ;
– l'échéancier de la commercialisation, qui commence en phase de montage, dès l'obtention du permis de construire purgé des recours, car l'opération est alors « sécurisée ».

▼ **Tab. 16.1.** Étapes d'une opération de construction de logements, avec durées constatées sur une opération de 70 logements en périphérie d'une métropole, sans valeurs autres qu'indicatives

Échéancier	Étape	Mois M +
du montage	Promesse de vente du terrain	0
	Dépôt du permis	8
	Obtention du permis	13
	Acte terrain	16
	Ordre de service	**17**
des travaux pour un chantier de 24 mois	Terrassements	24
	Fin des fondations	25
	Plancher bas du rez-de-chaussée	30
	Hors d'eau	36
	Hors d'air	38
	Démarrage du montage des cloisons	40
	Achèvement de l'immeuble	50
	Déclaration d'achèvement de travaux	**51**
de la commercialisation	Mise en commercialisation	13
	Première réservation	13
	Première vente	17
	Dernière vente	**51**

Chacun de ces trois échéanciers comporte plusieurs étapes, qui se déroulent selon l'ordre indiqué dans le tableau 16.1 et qui sont comptabilisées en mois à partir du mois « M » de démarrage.

16.1.4 Principe de l'opération de maîtrise d'ouvrage sociale

OLS et promoteurs sont des acteurs de l'immobilier. Si les métiers sont différents, les savoir-faire de base sont proches : capacité à anticiper sur l'avenir des sites, relationnel politique, conduite des négociations avec les parties prenantes locales, sens de l'équilibre et de la recherche de consensus.

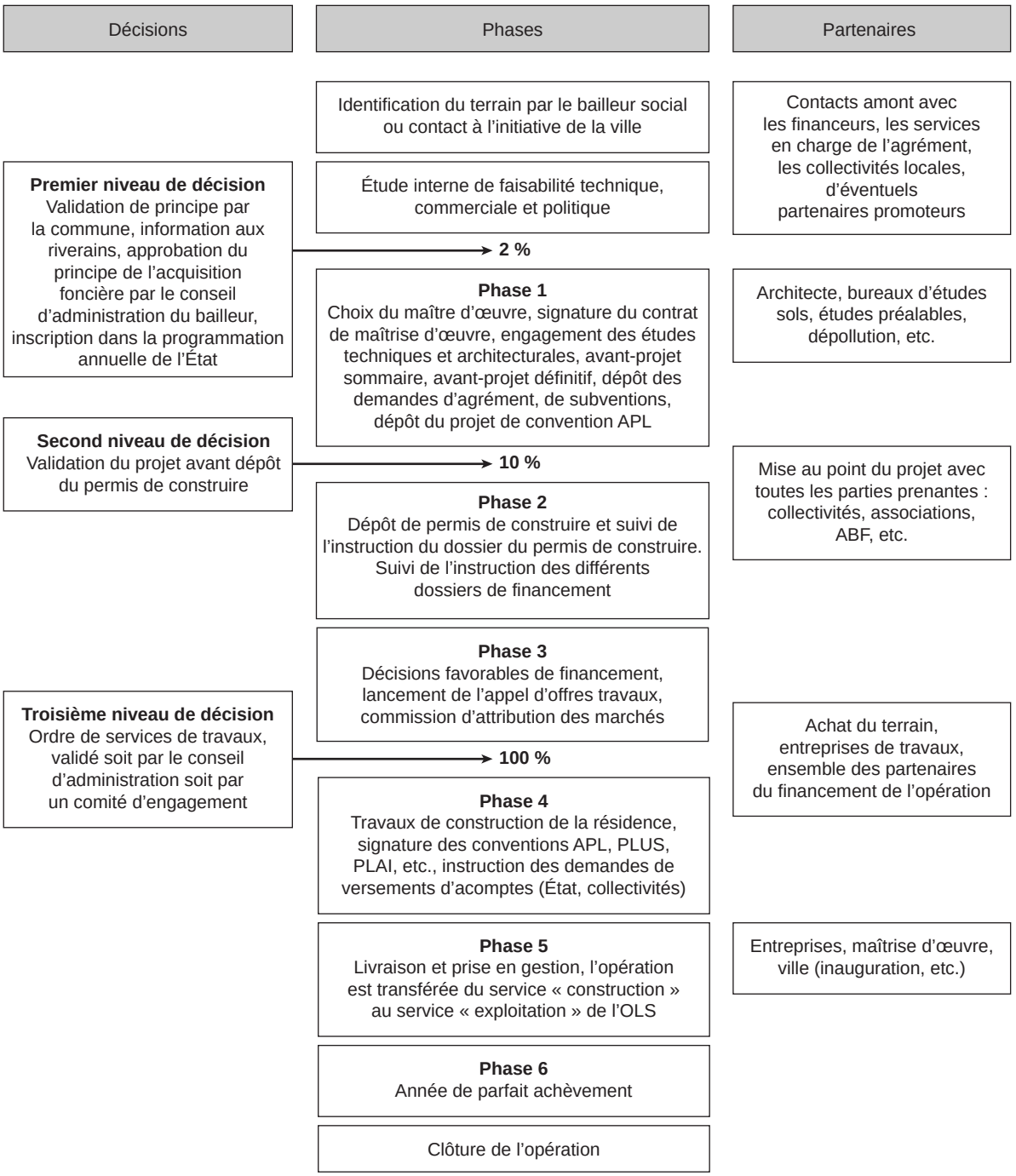
En amont, au stade de la recherche foncière, les approches sont identiques : validation interne du choix du terrain, mise en place d'un consensus avec la collectivité locale sur l'opportunité de l'opération liée à sa pertinence globale et à sa synchronisation avec l'agenda politique de la ville.

Lorsque le stade du foncier est dépassé, les processus de l'OLS (fig. 16.2) s'éloignent de ceux du promoteur privé. En effet, s'il s'agit bien, dans les deux cas, de concevoir un projet puis de construire un immeuble, l'OLS est :

– encadré par une réglementation spécifique (loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP) pour ce qui concerne le choix de la maîtrise d'œuvre, les appels d'offres concernant les travaux, etc. ;

– dépendant des accords de financement de l'État, des collectivités locales, etc., pour son bouclage financier et la mobilisation des fonds permettant de construire. La participation de l'OLS au financement sur ses fonds propres se situe autour de 10 % au maximum du total. Alors que le promoteur valide seul son opération, en fonction de sa commercialisation, le bailleur social est lié aux accords de l'ensemble des tierces parties financières. Le promoteur bénéficie aussi du concours des banques, mais seulement sous la forme de prêts de financement liés à la trésorerie de l'opération. Il arrive que le banquier du promoteur prenne une participation dans la SCCV (voir partie 15.2.1) qui porte l'opération.

Pour le reste, OLS comme promoteur perçoivent des honoraires de conduite d'opération et de pilotage de l'investissement, suivent les travaux de la maîtrise d'œuvre



▲ **Fig. 16.2.** Les étapes de l'opération de maîtrise d'ouvrage sociale

et l'avancement du chantier de la même façon. À la différence près que le promoteur « transfère » son immeuble à la copropriété constituée, alors que le bailleur social « conserve » le bâtiment, pris en charge par son service de gestion.

16.2 En amont de l'opération de logements, la question foncière

16.2.1 Acquisition du terrain

Trois modes d'acquisition de terrains peuvent être identifiés.

Acquisition d'un terrain auprès d'un tiers, en concurrence avec d'autres opérateurs

Cette méthode est la plus directe et la plus simple. Le promoteur comme l'OLS s'y trouvent en compétition économique. Il est courant d'affirmer que les promoteurs, qui vendent leurs logements au prix du marché, disposent d'une capacité d'achat plus forte que les OLS. Dans les zones tendues, le promoteur peut en général surenchérir sur le terrain, car ses logements seront vendus à un prix élevé. Ces valeurs foncières « de promoteur » ne sont la plupart du temps pas accessibles directement aux OLS. Seules les collectivités locales, que ce soit au coup par coup au travers des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), explicitement au travers du PLU ou implicitement dans les négociations globales sur l'urbanisation d'une zone et les attributions de permis de construire, sont en mesure d'infléchir cette logique économique dont la conséquence directe est la ségrégation spatiale : en l'absence de correction des effets naturels du marché, le logement social ne se construit que sur les terrains dont les promoteurs ne veulent pas. Comme on le verra plus loin, la Véfa permet de traiter au moins de façon partielle cette difficulté.

ZOOM LA DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER

Une ville peut se porter acquéreuse d'un terrain ou d'un immeuble au moment de sa mise en vente, notamment au profit d'un OLS, mais la remise en cause du prix de cession projeté implique des procédures parfois complexes.

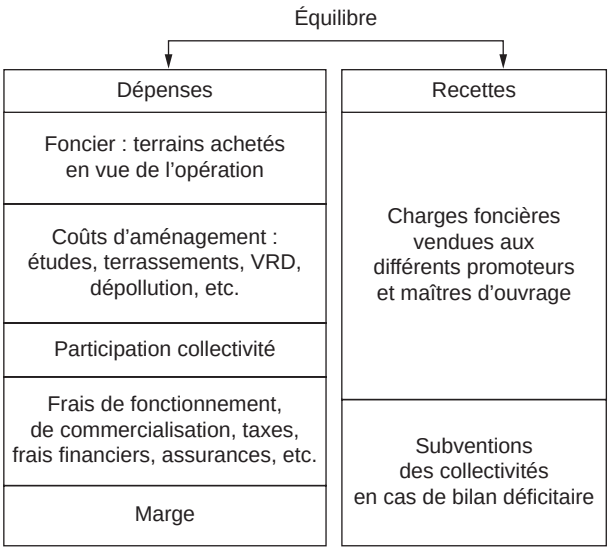
Acquisition de charges foncières auprès d'un aménageur public ou privé

Une opération d'aménagement, inscrite au 1er alinéa de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, a notamment pour objet de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat. L'initiative est jugée nécessaire par une collectivité publique, éventuellement déléguée à un partenaire privé, et traduit sa volonté d'ordonnancer le développement ou la réorganisation de l'urbanisation, notamment par la réalisation de travaux d'équipements publics. En pratique, une opération d'aménagement consiste à rassembler des emprises foncières existantes et à les redéployer selon un schéma pensé en cohérence avec le devenir de la ville ou du quartier concerné. Une telle opération conjugue en général logement social et promotion privée, dans une optique de mixité sociale.

Un exemple de bilan d'aménagement est présenté en figure 16.3. Les charges sont principalement les suivantes :

– frais d'acquisitions foncières ;
– dépenses techniques de remise en état des sols (démolition, dépollution), de restructuration et de création de voiries ;
– frais d'études pré-opérationnelles ou opérationnelles ;
– dépenses de gestion (assurances, impôts, gardiennage, entretien, etc.) ;
– frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet.

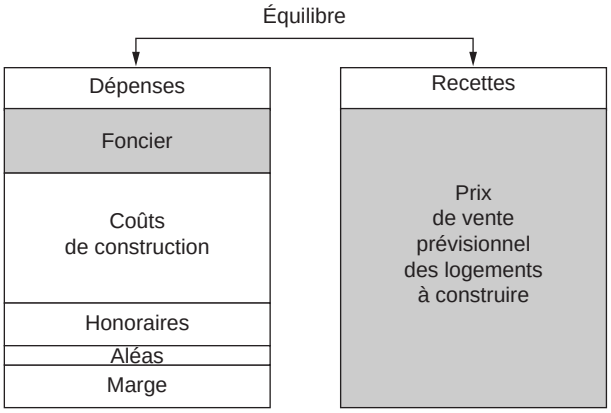
Face à ces charges, l'opération d'aménagement perçoit des recettes en cédant les charges foncières des parcelles recomposées à des opérateurs immobiliers, promoteurs et OLS.



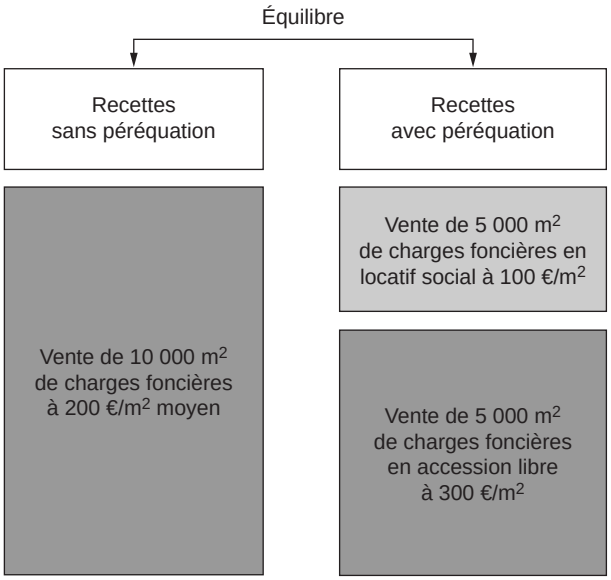
▲ **Fig. 16.3.** Exemple de bilan d'aménagement simplifié

Face à l'offre de l'aménageur, chaque acteur constructeur, promoteur ou OLS, doit équilibrer son propre bilan, c'est-à-dire vérifier que l'achat du terrain à l'aménageur est cohérent avec l'équilibre de son opération. La figure 16.4 présente un bilan de promoteur simplifié : plus le prix de vente potentiel des logements à construire (estimé à partir du marché) est élevé, plus le foncier peut être acquis à prix élevé auprès de l'aménageur.

L'opération d'aménagement permet une péréquation des valeurs de charges foncières cédées aux promoteurs et aux OLS, des charges foncières plus élevées appliquées aux opérations de promotion privée compensant des charges foncières plus faibles accessibles aux OLS (fig. 16.5), mais ces possibilités de péréquation varient avec la conjoncture du marché immobilier. Les opérateurs privés restent en capacité d'absorber une péréquation avec les autres produits tant que le marché privé se porte bien ; en bas de cycle, lorsque les prix du privé baissent ou stagnent, le dispositif peut se trouver figé.



▲ **Fig. 16.4.** Exemple de bilan promoteur simplifié



▲ **Fig. 16.5.** Péréquation des charges foncières dans une opération d'aménagement associant locatif social et promotion privée

POUR EN SAVOIR PLUS…

Document

DS avocats, « Aménagement, partenariats, montages. Guide de l'aménagement opérationnel », cahier n° 132 d'Actualités habitat, Union sociale pour l'habitat (USH), 2010

Au-delà de cette faisabilité économique fluctuante, l'opération d'aménagement présente, pour les promoteurs comme pour les OLS, les inconvénients de la durée – elle peut se développer sur plusieurs années voire plusieurs décennies – et de la moindre maîtrise des choix stratégiques de ses opérations : attribution des parcelles, parfois choix des architectes, etc., sont effectués officiellement ou non par l'aménageur et éventuellement la collectivité locale.

L'aménageur « transforme » l'utilisation de l'espace par acquisitions de terrains, recomposition des voiries et des parcelles et choix stratégiques de leur utilisation future : équipements, logements, bureaux, etc. Une opération d'aménagement se déroule sur plusieurs années et doit au final équilibrer ses dépenses et ses recettes. Selon les cas, les collectivités seront conduites à subventionner l'opération ou bénéficieront d'une participation. Dans les zones tendues, notamment l'Île-de-France, l'équilibre des opérations est notablement lié à l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le métier des établissements publics fonciers (EPF) consiste à acquérir des terrains, en vue de leur aménagement par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics… Dix EPF d'État, vingt-trois EPF locaux et deux établissements publics fonciers et d'aménagement (EPFA) d'État interviennent en France. Les EPF revendent ensuite les terrains aux collectivités. Ils accompagnent les collectivités dans la définition de leur projet et ont pour rôles :

– l'optimisation du foncier au travers du regroupement de parcelles et de la définition de la densité urbaine ;
– la revitalisation des centres anciens ;
– le recyclage urbain, en particulier par la requalification de friches.

Leurs compétences en ingénierie foncière permettent de conseiller et d'assister les collectivités, notamment celles qui ont peu de moyens, et de les encourager à développer leur projet de territoire, ainsi qu'à définir une stratégie foncière d'anticipation.

Acquisition directe d'un foncier public

Chaque année, 70 à 80 terrains publics sont vendus pour la construction de 6 000 à 10 000 logements, avec une très forte proportion de logements sociaux. Pour les programmes comportant des logements sociaux, l'État a choisi de baisser le prix de ses terrains par application d'une décote sur la valeur vénale initiale. L'État favorise ainsi la construction de logement pour les personnes à faibles revenus.

Ces efforts sont concentrés dans les zones tendues, où le foncier disponible est rare et coûteux, ne permettant pas d'équilibrer financièrement les opérations comportant du logement social. De plus, afin de réserver les terrains les plus intéressants pour du logement notamment social et d'en accélérer les ventes, les préfets de région fixent régulièrement, dans des arrêtés préfectoraux, les listes de terrains susceptibles de recevoir de telles opérations.

Pour la réalisation de logements sociaux, l'État peut tenir compte de l'aspect social de ces programmes pour fixer le prix de ce foncier. Cette possibilité a été offerte par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement

Table des matières

Sommaire 5

Sigles et acronymes 7

Remerciements 9

PARTIE 1

Contours du projet 11

Chapitre 1

Logements collectifs et individuels, sociaux et libres, propriétaires et locataires 13

1.1 Le logement en quelques chiffres 13

1.2 Qui occupe les logements ? 14

1.3 Logements collectifs et maisons individuelles 14

1.4 Logement et habitat 16

1.5 Définitions de l'Insee des occupants d'un logement 17

1.5.1 Ménage 17
1.5.2 Famille 17
1.5.3 Communauté 17

1.5 Un logement pour tous, une équation complexe . . . 18

1.6 Logement social et logement libre 20

1.7 Les aides au logement 20

1.7.1 Les aides à la personne 20
1.7.2 Les aides aux constructeurs et aux rénovateurs . 21

1.8 Trois idées fausses sur le logement locatif social . 21

1.8.1 Organismes de logement social 21
1.8.2 Tours et barres 21
1.8.3 Appartements à faibles loyers 22

Chapitre 2

Histoire du logement collectif 27

2.1 Des techniques maîtrisées depuis l'Antiquité 27

2.2 Apparition de l'habitat collectif urbain au XIXe siècle 28

2.3 Trois expériences fondatrices du logement collectif 30

2.3.1 Les logements ouvriers promus par les industriels 30
2.3.2 Les « logements à loyers » des investisseurs privés 32
2.3.3 Les fondations, œuvres des philanthropes 34

2.4 Le modèle haussmannien 39

2.5 Le logement collectif : un produit abouti dès le début du XXe siècle 41

2.6 Les habitations à bon marché 42

2.6.1 Avant 1914, la création de l'écosystème des HBM 42
2.6.2 Après 1918, les HBM au ralenti pendant 40 ans . 44

2.7 Les Trente Glorieuses : construction industrielle, logement social et logement aidé 46

2.7.1 Financement de la construction de logements 46
2.7.2 Apogée de la construction de logements 47

2.8 L'irruption de la question urbaine 49

2.8.1 Les grands ensembles 49
2.8.2 De la quantité à la qualité 49

2.9 Nouveaux défis du logement collectif 53

Chapitre 3

Quantification du besoin en logements neufs en France 55

3.1 Construire plus ou construire moins ? 55

3.2 Les quatre composantes du besoin en logements ordinaires neufs..... 55

3.3 Évolution du nombre de ménages..... 56

3.3.1 En France, ralentissement de la croissance démographique, mais croissance encore supérieure à 200 000 personnes par an en moyenne pour la période 2020-2030..... 56

3.3.2 Une croissance du nombre de ménages deux fois plus forte que celle de la population 57

3.3.3 Prévision par l'Insee et le SDES d'une baisse de la création annuelle de ménages au cours de la période 2018-2030 57

3.3.4 Comment prendre en compte le besoin de résorption du mal-logement ?..... 57

3.3.5 Hypothèses pour la période 2020-2030 58

3.4 Évolution du parc de résidences secondaires, de logements occasionnels et de logements vacants 59

3.4.1 Augmentation des parcs de résidences secondaires et de logements occasionnels, mais stabilité relative de leur part dans le parc résidentiel 59

3.4.2 Forte augmentation du nombre de logements vacants depuis 2005 60

3.4.3 Forte probabilité pour beaucoup de logements vacants de le rester 61

3.5 Sorties nettes du parc de logements ordinaires ...61

3.5.1 Réduction possible du nombre de démolitions à moins de 50 000 par an ?.....61

3.5.2 Potentiel des autres entrées et sorties du parc de logements ordinaires 61

3.6 Besoin en logements neufs : bilan des dernières années 62

3.6.1 Destruction probable de nombreux logements « vacants »..... 62

3.6.2 Fortes fluctuations conjoncturelles des sorties nettes du parc 62

3.7 Besoin en logements neufs : projections à moyen terme 62

3.7.1 Non-résolution de la crise du logement par les interventions sur le parc existant 62

3.7.2 Scénarios..... 63

3.7.3 Proposition de deux scénarios et synthèse des scénarios..... 64

3.7.4 Les mises en chantier de logements en résidence : un chiffre à ne pas négliger..... 66

3.8 Synthèse..... 66

PARTIE 2

Réglementations 69

Chapitre 4

Le logement, un secteur très encadré.....71

4.1 Une réglementation foisonnante 71

4.2 Une structure à plusieurs étages 72

4.3 Structure générale du Code de la construction et de l'habitation (CCH)..... 73

4.3.1 Partie législative (articles L. 111-1 à L. 863-5)... 73

4.3.2 Partie réglementaire (articles R. 111-1 à R. 863-17) 73

4.4 Trente ans de lois sur le logement 74

4.4.1 Le 21 juillet 1994 : loi nº 94-624 relative à l'habitat..... 74

4.4.2 Le 13 décembre 2000 : loi nº 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU 74

4.4.3 Le 1er août 2003 : loi nº 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine 75

4.4.4 Le 13 juillet 2006 : loi nº 2006-872 portant engagement national pour le logement, dite loi ENL 75

4.4.5 Le 5 mars 2007 : loi nº 2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite loi Dalo 75

4.4.6 Le 25 mars 2009 : loi nº 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Molle..... 75

4.4.7 Le 18 janvier 2013 : loi nº 2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social..... 75

4.4.8 Le 24 mars 2014 : loi nº 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur 75

4.4.9 Le 27 janvier 2017 : loi nº 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté..... 76

4.4.10 Le 23 novembre 2018 : loi nº 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan 76

4.4.11 Le 22 août 2021 : loi nº 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience 76

4.4.12 Le 21 février 2022 : loi n° 2022-2017 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS 76
4.4.13 Le 20 juillet 2023 : loi n° 2023-630 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi ZAN 76

4.5 Le logement collectif....76
4.5.1 Au niveau législatif 76
4.5.2 Au niveau réglementaire....77
4.5.3 Précisions apportées par une circulaire 77
4.5.4 Collectif et individuel vus par l'Insee 78
4.5.5 Droit de l'urbanisme 78
4.5.6 Contrat de construction d'une maison individuelle 78
4.5.7 Réglementation thermique 78
4.5.8 En synthèse 79

4.6 Zonages de la politique du logement.... 79
4.6.1 Aides pour la rénovation énergétique.... 79
4.6.2 Droit à un logement social 79
4.6.3 Construction de logements locatifs sociaux... 79
4.6.4 Quartiers prioritaires relevant de la politique de la ville 79
4.6.5 Zonage « I, II, III »..... 79
4.6.6 Zonage « A, B, C » 80

Chapitre 5

Les espaces des logements collectifs....81

5.1 Évolution des surfaces réglementaires des logements collectifs 81
5.1.1 La surface du logement, un concept récent 81
5.1.2 Notion de pièce d'habitation, loi du 13 avril 1850 sur le logement insalubre ...81
5.1.3 La naissance des règlements sanitaires municipaux par la loi du 15 février 1902 82
5.1.4 Programme de construction pour les habitations à bon marché, loi Loucheur du 13 juillet 1928 82
5.1.5 Arrêté du ministre de la Santé publique publié au journal officiel du 24 avril 1937.... 82
5.1.6 La célèbre « loi de 48 »..... 82
5.1.7 Le programme « Logéco » de 1954.... 83
5.1.8 Le décret n° 69-596 du 14 juin 1969 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation 83
5.1.9 Les « surfaces par type » des logements aidés 84
5.1.10 La révision du RSD type 84
5.1.11 Le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location 85
5.1.12 En 1996, passage du logement social à la surface utile 85
5.1.13 Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.... 86
5.1.14 En 2019, surfaces minimales ouvrant droit à l'aide au logement 86
5.1.15 Rapport Girometti-Leclercq de 2021.... 86
5.1.16 Le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés . 87
5.1.17 Le décret n° 2023-796 du 18 août 2023 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale.... 88

5.2 Les notions de logement surpeuplé ou suroccupé 88
5.2.1 Selon l'Insee.... 88
5.2.2 Au sens de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite loi Dalo 89
5.2.3 Au sens du CSP.... 89

5.3 Les différentes mesures de la surface du logement collectif 89
5.3.1 Surfaces de construction 89
5.3.2 Surfaces d'usage 90
5.3.3 Surfaces des réglementations thermiques 91

5.4 Évolution des dimensions des logements collectifs.... 92
5.4.1 Hauteur sous plafond 92
5.4.2 Surfaces habitables mesurée et perçue 92
5.4.3 Évolution des surfaces habitables.... 93
5.4.4 Causes de la stagnation des surfaces des logements collectifs.... 93
5.4.5 Une volonté des acteurs de ne pas renoncer au progrès, sous la contrainte des exigences de réduction de l'empreinte carbone 95

Chapitre 6

Règles d'habitabilité des logements collectifs 97

6.1 Règles d'habitabilité des logements collectifs neufs 97
6.1.1 Terminologie.... 97
6.1.2 Aspect généraliste de la loi à propos de l'habitabilité et du confort des logements .. 98

6.1.3 Précisions apportées par les règlements, notamment en matière de sécurité 99
6.1.4 Caractéristiques de confort des logements neufs ou réhabilités bénéficiant de l'aide de l'État 101
6.2 Règles d'habitabilité du logement décent 102
6.2.1 Caractéristiques générales 102
6.2.2 Équipements 103
6.2.3 Surface et volume habitables 103
6.3 Règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés 104

Chapitre 7

Réglementation incendie applicable à la construction des bâtiments d'habitation..... 109
7.1 Classement des bâtiments d'habitation du point de vue de la sécurité incendie 109
7.1.1 Première famille.....110
7.1.2 Deuxième famille.....110
7.1.3 Troisième famille 110
7.1.4 Quatrième famille et au-delà 111
7.1.5 Synthèse 113
7.2 Caractéristiques des voies d'accès 113
7.2.1 Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie, dite voie engins.....113
7.2.2 Voie utilisable pour la mise en station des échelles, dite voie échelles 113
7.3 Mesure des performances des ouvrages 114
7.3.1 Performance des structures 114
7.3.2 Performance des matériaux.....115
7.4 Exigences pour les structures 116
7.5 Exigences pour les enveloppes des bâtiments ...116
7.5.1 Recoupement vertical des bâtiments 116
7.5.2 Parois 117
7.5.3 Celliers et caves indépendants des logements 117
7.5.4 Façades 117
7.6 Escaliers.....120
7.6.1 Parois des cages d'escalier situées en façade 120
7.6.2 Parois des cages d'escalier non situées en façade..... 120
7.6.3 Marches, volées et paliers d'escaliers, revêtements des cages d'escalier.....121
7.6.4 Communication d'un escalier avec le sous-sol 121
7.6.5 Cages d'escalier 121
7.6.6 Circulations 122
7.6.7 Dispositions applicables aux escaliers et dégagements selon la famille 123

Chapitre 8

Accessibilité des bâtiments d'habitation 127
8.1 Historique et principes de l'accessibilité des logements 127
8.1.1 Définition de l'accessibilité 127
8.1.2 Évolutivité des logements 127
8.1.3 Présence d'un ascenseur 128
8.1.4 Synthèse de quelques exigences..... 128
8.1.5 Textes officiels 128
8.2 Notion de logement collectif au sens de la réglementation accessibilité.....129
8.3 Deux familles de dispositions.....129
8.3.1 Pour tous les logements 129
8.3.2 Pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur 129
8.4 Unité de vie, logement adaptable et logement adapté 130
8.4.1 Unité de vie..... 130
8.4.2 Logement adaptable..... 130
8.4.3 Logement adapté..... 130
8.5 Espace de manœuvre et espace d'usage.....131
8.5.1 Espace de manœuvre.....131
8.5.2 Espace d'usage 131
8.6 Application à des pièces du logement 132
8.7 Douches sans ressaut 133
8.8 Cas particuliers des résidences à occupation temporaire 133
8.9 Cas particulier de la réhabilitation 133
8.10 Solutions d'effet équivalent 134

Chapitre 9

Le logement collectif bas carbone 135
9.1 Les réglementations thermiques de 1974 à 2019 : économies et confort.....135
9.1.1 Les chocs pétroliers 135
9.1.2 Les réglementations thermiques..... 135
9.1.3 1974/2019, synthèse de 45 années d'évolutions 136
9.2 La RE 2020, un changement de paradigme 137
9.2.1 Vers un secteur du bâtiment décarboné 137
9.2.2 Principes 137
9.2.3 Toujours des améliorations énergétiques..... 138
9.2.4 Prise en compte des effets du changement climatique..... 138
9.2.5 Le calcul de la performance environnementale, l'innovation majeure..... 139
9.2.6 Moyens d'atteindre l'objectif énergétique..... 139
9.2.7 Moyens d'atteindre l'objectif environnemental. 140

9.3 Impacts de la RE 2020 sur l'organisation des projets et des chantiers 143
9.3.1 Déroulement des projets. 143
9.3.2 Gestion des chantiers dans le cas d'une « construction hors site » 145

PARTIE 3

Programmation du logement collectif neuf . . . 147

Chapitre 10

Expression des ambitions du maître d'ouvrage 149

10.1 Programmer, une nécessité 149

10.2 L'expression des ambitions générales du maître d'ouvrage 150
10.2.1 Prendre place dans le quartier et la ville 150
10.2.2 Décliner la performance environnementale au quotidien 150
10.2.3 Maîtriser l'économie du projet dès l'amont . . . 150
10.2.4 Viser une qualité de vie 150
10.2.5 Offrir des prestations de qualité et du détail. . 150

Chapitre 11

Programmation des parties communes 151

11.1 Parties communes intérieures. 151
11.1.1 En locatif social : équilibrer économie et qualité de vie 151
11.1.2 En promotion privée : équilibrer statut de la résidence et charges d'entretien 151
11.1.3 Signalétique 151
11.1.4 Hall et séquence d'entrée. 152
11.1.5 Équipement du hall d'entrée 156
11.1.6 Exemples de prescriptions pour le hall et la séquence d'entrée 156
11.1.7 Autres circulations 160
11.1.8 Locaux communs. 162
11.1.9 Vidéoprotection des parties communes 167

11.2 Espaces extérieurs 168
11.2.1 Limites de parcelle et rétrocession 169
11.2.2 Clôture 169
11.2.3 Circulations 170
11.2.4 Espaces verts collectifs 172
11.2.5 Jardin privatif de rez-de-chaussée 172
11.2.6 Éclairage et mise en lumière. 173
11.2.7 Stationnement des véhicules 173

Chapitre 12

Programmation des logements 177

12.1 Exigences générales pour les appartements 177
12.1.1 Possibilités d'évolutivité 177
12.1.2 Orientation 178
12.1.3 Éclairage naturel 178
12.1.4 Plan d'aménagement 178
12.1.5 Rangements. 178
12.1.6 Ouvertures 178
12.1.7 Trois pièges à éviter. 179
12.1.8 Configuration générale du logement 179
12.1.9 Logements à rez-de-chaussée. 181
12.1.10 Logements en duplex 181

12.2 Typologies et surfaces habitables recommandées 181

12.3 Préconisations pour les pièces principales. 182
12.2.1 Entrée et dégagement 182
12.2.2 Séjour 183
12.2.3 Chambre 184

12.3 Préconisations pour les pièces de service. 184
12.3.1 Cuisine 184
12.3.2 Salle de bains et salle d'eau. 189
12.3.3 W.-C. 191
12.3.4 Rangement intégré, cellier et buanderie. 191

Chapitre 13

Façades et enveloppe. 193

13.1 Principes constructifs 193
13.1.1 Préfabrication et ossature bois. 193
13.1.2 Points de vigilance. 193
13.1.3 Protection de la façade 196

13.2 Exécution des points singuliers et détails 196

13.3 Menuiseries extérieures et occultations 197
13.3.1 Menuiseries extérieures 197
13.3.2 Occultations. 198

13.4 Prolongements extérieurs à l'enveloppe 198

13.5 Toiture 199
13.5.1 Recommandations pour les toitures à pans . . 199
13.5.2 Recommandations pour les toitures-terrasses 199

13.6 Entretien et maintenance 201

Chapitre 14

Certifications et labels environnementaux 203

14.1 Aller plus loin que la réglementation. 203

14.2 Impact stratégique de la recherche de performance environnementale 204

14.3 Certifications liées au logement 204

14.4 Principes de fonctionnement des référentiels de certification. 204

14.5 Certification NF Habitat HQE 205
14.6 Certification Promotelec..... 206
14.7 Certification BEE et label BEE+..... 207
14.8 Label BBCA 208
14.9 Labels Passivhaus et Minergie..... 209
14.9.1 Label Passivhaus (La Maison passive)..... 209
14.9.2 Label Minergie..... 209
14.10 Certifications BREEAM et LEED.....210
14.10.1 Certification BREEAM..... 210
14.10.2 Certification LEED..... 210

PARTIE 4

Acteurs et processus.....213

Chapitre 15

Acteurs de l'opération de logements collectifs.....215
15.1 Une pléiade d'acteurs au chevet de projets de long terme 215
15.2 Les porteurs de projets.....216
15.2.1 Les promoteurs immobiliers 216
15.2.2 Les organismes de logement social (OLS).... 220
15.3 Les collectivités locales..... 224
15.3.1 Le maire, au cœur de la délivrance du permis de construire 224
15.3.2 La conformité au PLU..... 226
15.3.3 Le programme local de l'habitat (PLH) 226
15.3.4 La question des « chartes promoteurs »..... 227
15.3.5 La question des recours associatifs..... 227
15.4 Les acteurs du financement du logement..... 227
15.4.1 La Caisse des dépôts 227
15.4.2 Action Logement 228
15.4.3 L'État..... 229
15.4.4 Les banques et l'immobilier..... 230
15.5 Structures diverses associées au logement.....231
15.5.1 Structures étatiques..... 232
15.5.2 Instances de réflexion et de conseil..... 232
15.5.3 Agences et établissements publics 233
15.5.4 Régions..... 233
15.5.5 Départements 233
15.5.6 Communes..... 234

Chapitre 16

Étapes de l'opération de logements collectifs en maîtrise d'ouvrage..... 235
16.1 Promotion privée et construction sociale : deux modèles 235
16.1.1 Missions, rémunération et modes d'intervention du promoteur immobilier 235
16.1.2 Principes d'une vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) pour une opération de logements..... 236
16.1.3 Déroulement d'une opération de Véfa appliquée au logement..... 237
16.1.4 Principe de l'opération de maîtrise d'ouvrage sociale 239
16.2 En amont de l'opération de logements, la question foncière 240
16.2.1 Acquisition du terrain..... 240
16.2.2 Location du terrain plutôt qu'acquisition 243
16.3 Études préalables..... 246
16.3.1 Études techniques préalables obligatoires ... 246
16.3.2 Études préalables urbaine et commerciale... 247
16.4 Les processus de décision..... 248
16.4.1 Processus de décision du promoteur..... 248
16.4.2 Processus de décision de l'OLS 248
16.4.3 Équilibre financier prévisionnel 249
16.4.4 Décision d'acquisition foncière..... 249
16.5 La maîtrise d'œuvre 250
16.5.1 Cadre contractuel de la maîtrise d'œuvre en logement social 251
16.5.2 Maîtrise d'œuvre des opérations privées..... 254
16.5.3 Le concours, un choix exigeant mais utile pour les projets complexes..... 254
16.6 Déroulement du projet 256
16.6.1 Principales validations à réaliser sur l'opération 256
16.6.2 Travail de projet..... 257
16.6.3 Dysfonctionnements fréquents 257
16.6.4 Mise au point de l'économie du projet 257
16.6.5 Points d'attention..... 259
16.7 Le rapport de dévolution des travaux..... 259

Chapitre 17

Alternatives à la maîtrise d'ouvrage directe 261
17.1 Des alternatives à la maîtrise d'ouvrage pour les bailleurs sociaux.....261
17.2 Cadre de la Véfa en logement social 261
17.2.1 Décret n° 2000-104 du 8 février 2000..... 262
17.2.2 Circulaire du 12 mars 2001..... 262
17.2.3 Loi n° 2009-179 du 17 février 2009..... 262
17.3 Principaux atouts de la Véfa en logement social 263

17.4 Rôle de l'OLS, client du promoteur 263
17.4.1 Contrat préliminaire ou contrat de réservation 264
17.4.2 Contrat de vente en l'état futur d'achèvement 264
17.5 Cinq conditions pour une Véfa réussie 264
17.5.1 Condition n° 1 : travailler avec le promoteur le plus en amont possible 265
17.5.2 Condition n° 2 : détailler le contrat de réservation 265
17.5.3 Condition n° 3 : préciser les modalités de suivi de l'opération 265
17.5.4 Condition n° 4 : mettre en place une visite préalable à la réception. 265
17.5.5 Condition n° 5 : anticiper les conditions de gestion de l'ouvrage après la livraison 266
17.6 Quatre types de Véfa 266
17.6.1 Option 1 : des logements dans l'immeuble 266
17.6.2 Option 2 : achat d'un macrolot. 266
17.6.3 Option 3 : division en volumes 266
17.6.4 Avantages et inconvénients des trois options. 267
17.7 Coût d'une Véfa par rapport à celui d'une maîtrise d'ouvrage directe 267
17.8 Véfa inversée. 268
17.9 Conception-réalisation 268
17.9.1 Origines de la conception-réalisation 269
17.9.2 Avantages et inconvénients du processus de conception-réalisation. 270
17.9.4 Déroulement de l'opération 272
17.9.5 Exemple de consultation en conception-réalisation 273
17.10 Assistance à maîtrise d'ouvrage, conduite d'opération, mandat 273
17.10.1 Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) 274
17.10.2 Conduite d'opération. 275
17.10.3 Mandat de maîtrise d'ouvrage 275

Chapitre 18

Équilibre économique de l'opération de logements collectifs sociaux 277
18.1 Le logement social, un produit immobilier (presque) comme un autre 277
18.2 L'opérateur social, un promoteur (presque) comme un autre. 278
18.3 Bref historique des financements successifs du logement social et de la structure des loyers, des APL et du conventionnement 278
18.3.1 Des années 1950 à la réforme de 1977 : un produit, un financement, un loyer 278
18.3.2 Réforme de 1977 : financement unique, création de l'APL et conventionnement 278
18.3.3 Adaptations du cadre de 1977 : des financements et des loyers à nouveau différenciés 279
18.3.4 Érosion du pouvoir solvabilisateur de l'APL . . . 280
18.4 Cadre actuel de la construction de logements sociaux 281
18.5 Montage d'une opération de logement social neuf. 283
18.5.1 Principes 283
18.5.2 Types d'opérations conventionnées finançables. 284
18.5.3 Synthèse de l'ensemble des aides. 285
18.5.4 Détail des financements 285
18.5.5 Demande de financement 287
18.6 Prix du logement social neuf 288
18.6.1 Lien entre prix et contexte 288
18.6.2 Prix du logement social neuf 288
18.6.3 Structure du prix d'une opération de logement social 288
18.6.4 Postes du budget d'une opération de construction de logement social 290
18.7 Équilibre de gestion de la nouvelle opération et de l'ensemble du patrimoine 290
18.7.1 Résultat d'exploitation annuel d'une opération, bénéfice ou déficit 291
18.7.2 Résultat cumulé d'une opération. 292
18.7.3 Résultat annuel d'un patrimoine 292
18.7.4 Les difficultés d'une prévision fiable 293
18.7.5 Interdépendance entre la finance et l'urbain. . 294

Chapitre 19

Équilibre financier en promotion immobilière 295
19.1 Principes. 295
19.1.1 Entre rentabilité et risque. 295
19.1.2 Ratio SRU 296
19.1.3 Taux d'intérêt 296
19.1.4 Variabilité dans la maîtrise des facteurs de réussite 296
19.2 Bilan promoteur et prix du foncier 296
19.3 Prix de vente et modes de commercialisation . . . 297
19.3.1 Clients 297
19.3.2 Modes de commercialisation 298
19.4 Postes du bilan de l'opération 298
19.5 Exemple d'opération-type 298
19.5.1 Postes de dépenses 299
19.5.2 Postes de recettes. 299
19.5.3 Indicateurs de rentabilité 299

Index 301

COLLECTION
LOGEMENT

Le projet de logements collectifs

Michel Platzer,
avec la collaboration de Michel Vivinis

La France compte plus de 16 millions de logements collectifs, qu'ils soient sociaux ou privés, et plus de 200 000 logements collectifs neufs sont construits chaque année. La demande en logements est toujours élevée, particulièrement dans les zones tendues. Où et pour qui construire ? Comment bien construire ? Quel équilibre économique viser ?

Cet ouvrage aborde ces grandes questions en quatre parties, en proposant d'abord un état des lieux des spécificités du logement collectif en France, depuis ses origines jusqu'aux caractéristiques actuelles de la demande. La complémentarité entre logement privé et logement social est mise en évidence et déconstruit certains préjugés concernant ce dernier.

Puis, il rappelle les principales lois qui ont façonné le secteur du logement, l'évolution des surfaces, et présente les bases des réglementations actuelles applicables au logement collectif, notamment en matière de sécurité incendie, d'exigences environnementales et d'accessibilité.

Cet ouvrage expose ensuite les enjeux liés à la programmation d'un projet de construction de logements collectifs. Il guide le maître d'ouvrage pas à pas dans l'expression des besoins, depuis les parties communes jusqu'aux façades, en passant par chaque pièce du logement.

Enfin, il décrit le déroulement et les points clés d'une opération immobilière : promotion privée, locatif social en maîtrise d'ouvrage directe, acquisition en Véfa et conception-réalisation. Il détaille notamment le rôle et les stratégies des principaux acteurs (promoteur, organisme de logement social, instances autorisant le projet, maire, Caisse des dépôts, Action Logement, banques, etc.) et analyse, en construction sociale comme en promotion privée, les postes de dépenses et l'équilibre économique des projets.

Enrichi de nombreuses illustrations – photos, schémas, tableaux et logigrammes –, cet ouvrage pratique et technique aborde aussi bien l'histoire que l'économie du logement collectif.

Il est destiné aux acteurs de ce secteur : élus locaux, ingénieurs et techniciens, architectes et maîtres d'œuvre, promoteurs et organismes de logement social qui ont en charge, participent, accompagnent, coordonnent, conçoivent, construisent ou réalisent un projet de logements collectifs.

Sommaire

Partie 1 : **Contours du projet**
Partie 2 : **Réglementations**
Partie 3 : **Programmation du logement collectif neuf**
Partie 4 : **Acteurs et processus**

ISBN 978-2-281-14788-9
9 782281 147889
EDITIONS LE MONITEUR