

## TENDANCE 2

# LE GRAND RETOUR DU (PETIT?) LOGEMENT



### LE BRIEF

Les périodes de confinements de 2020 et le recours massif au télétravail nous ont fait prendre conscience la difficulté d'y accueillir des nouveaux usages, ou tout simplement de cohabiter sur de longues périodes avec tous ses occupants (On choisit ses amis, pas sa famille...). Cela pose évidemment la question de la surface des logements, notamment dans la construction neuve avec des typologies qui sont devenues de plus en plus compactes au fil du temps (répondant en cela autant à la baisse de la taille du ménage moyen qu'à sa solvabilité). Cela pose aussi la question de sa conception, la surface n'étant qu'une des composantes de la qualité d'un logement à côté de la luminosité, la vue, l'agencement, son isolation thermique et phonique, les volumes, le mobilier et les services associés.

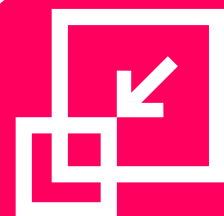
### Ce qu'on en pense

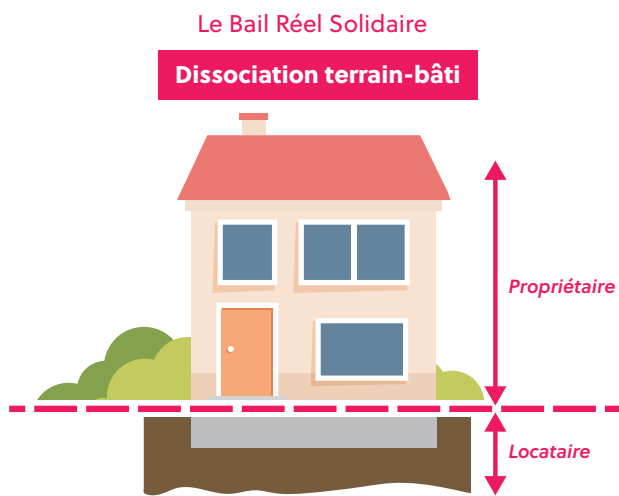
#### **Des logements plus grands, on est tous d'accord, mais pour qui ?**

Les prix du foncier et l'immobilier en zone tendue font que construire plus grand, c'est d'abord vendre plus (et trop) cher et renforcer la ségrégation urbaine. Sauf à travailler d'autres modèles du plus éprouvé (le logement social) au plus astucieux (voir ci-contre), au plus disruptif (l'abandon du « tous propriétaires ») ?

#### **Un autre chemin se dessine avec la (re) découverte des espaces communs.**

Les coworkings, chambres d'amis, ateliers partagés, déjà en vogue, se voient associés à des annexes privatives (caves, stockage sur palier). Avec deux limites : comment en assurer un usage inclusif (et pas que pour les propriétaires occupants ou les retraités actifs) ? Comment ne pas concurrencer une animation et mixité urbaine fragile par l'émergence d'immeubles autarciques d'un entre-soi résidentielisé ?





## LES INITIATIVES

### les nouveaux montages

L'émergence d'opérations en bail réel solidaire qui permet d'atténuer l'effet de la spéculation foncière sur les prix de l'immobilier est une piste très intéressante pour faire de la qualité (et de la surface) accessible.

D'autres modèles, comme la flexipropriété du Groupe La Française, réussissent à moduler les effets pervers d'une politique du « tous propriétaire » (qu'il conviendrait de questionner sérieusement) au travers de montages astucieux pour l'investisseur comme pour l'acquéreur (qui s'y trouvent dissociés)

## Le (vieux) projet – Le grand immeuble des années 1960-1970

Le journal Le Monde en parle dans un article du 2 juillet 2020 : les immeubles des années 60 et 70 longtemps décriés pour leurs façades uniformes et peu amènes sont dotés de grandes qualités que le confinement a permis de redécouvrir. Et cela questionne : ces immeubles ne sont-ils pas **un idéal à retrouver d'une promotion privée qui offre une valeur d'usage durable à ses clients** ? Et leur esthétique de façade souvent décriée n'est-elle pas le fait d'une architecture qui s'est d'abord intéressée à la conception du logement plutôt qu'à la perspective de concours ?



**À VOIR** : Léonard – Vers une révolution du logement ?



Hall d'un immeuble du 13<sup>e</sup> arrondissement, à Paris, en mai 2007.