



LOIRE . DRÔME
ARDÈCHE
HAUTE-LOIRE



RETOURS D'EXPÉRIENCE DE BAILLEURS SOCIAUX SUR LA CRISE SANITAIRE ET LE CONFINEMENT. IMPACT DU COVID SUR LE LOGEMENT

FRANÇOIS PERRIER

ROBERT KECHECHIAN

4 DÉCEMBRE 2020

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

SOMMAIRE

Flash info AURA HLM : crise sanitaire

- ❖ Possibilité de créer ou d'isoler des espaces de télétravail
 - La recherche d'espaces extérieurs (terrasse, jardin)
- ❖ Réflexion sur les espaces extérieurs ; les locataires peuvent-ils en partager l'usage ?
- ❖ Déploiement d'un internet social
- ❖ Enseignements à tirer de la crise

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

❖ Possibilité de créer ou d'isoler des espaces de télétravail

Constat du télétravail pendant le confinement

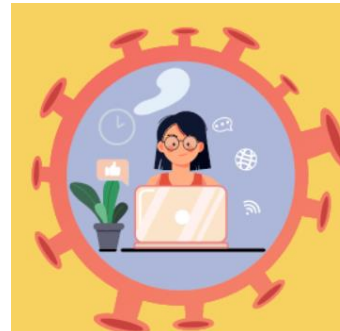
- Le travail s'est parfois imposé au détriment de l'espace du logement : La modularité peut être une solution à l'adaptation de l'existant et dans la conception de nouveaux logements (ex : Doubles hauteurs/planchers)
- Il faut donc que les logements soient plus **grands** ou **adaptés** ou **flexibles**...
- Combiner les espaces pour en former des grands aussi bien que des petits.
 - Combiner un ensemble de pièces de 10 à 13 m² séparées par des portes coulissantes par exemple
- Pouvoir être ensemble mais aussi s'isoler. Des coins et recoins pour y inventer ses usages !

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

Organisation d'entreprise et télétravail

Le télétravail devient un sujet de l'organisation de l'entreprise, les services RH et SI investissent de plus en plus ce sujet qui restait encore peu exploré. Le travail s'invite dans le logement. 4 français sur 10 ne disposent pas d'un coin bureau et 34% trouvent leur logement inadapté au télétravail*.

Le déploiement de la fibre renforce encore cette évolution.



**enquête Qualitel/IPSOS*

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

- Logements non conçus pour installer son bureau
- Jusqu'à présent travailler chez soi était réservé à certaines catégories sociaux-professionnelles, à des personnes qui l'avaient réellement choisi et qui en avaient les moyens.
- 2019 = le coliving devenait le modèle = cuisines devenues inutiles car, avec nos nouveaux modes de vie, nous allons tous aller manger à l'extérieur...
- 2020 = Les sociétés passent au télétravail quasi-permanent exemple :
 - FACEBOOK développait jusqu'ici des campus censés offrir quasiment tout le confort et l'agrément du domicile !
 - Réflexion sur externalisation des bureaux
- Le logement doit être à nouveau envisagé au sens du lieu où l'on habite et non plus comme un produit.
- Réfléchir aussi à mutualiser des usages et à repenser les gouvernances des lieux.

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

Recomposition des logements

- Les comportements individuels et les façons d'habiter ont largement évolué.
- Plus de chambres exigües, les séjours de 19 m², les pièces d'eau avec des baignoires sabots, les cuisines de 6 ou 8 m².
- Le numérique, la TV, le canapé, le lave vaisselle, doivent trouver leur place dans le volume proposé.
- Les T3 de 56 m² sont transformés en T2.
- Les jeunes disposent de logements souvent plus petits (39 m²/ personne pour les 25-34 ans*) cela a créé des tensions pour 50% d'entre eux.
- Les locataires s'identifient aux normes sociales que renvoient les médias.
- Les familles disposent d'un jardin, d'une terrasse à minima d'un balcon. 82% des personnes interrogées aimeraient disposer d'un jardin.
- La qualité de vie s'assimile à disposer d'un espace extérieur individuel.
- La hiérarchisation des espaces extérieurs et de leurs fonctions doit être repensée.
- Des espaces partagés peuvent être créés à l'intérieur des volumes existants
- Les usages attendus doivent être discutés avec les habitants.

**enquête Qualitel/IPSOS*

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

❖ Réflexion sur les espaces extérieurs ; les locataires peuvent-ils en partager l'usage ?

- Jardins, balcons, cours, seuil des immeubles ont été investis. 97 % des personnes qui disposent d'un espace extérieur ont bien vécu le premier confinement.*
- Etudes = pour 36 % des personnes interrogées :
 - avoir un balcon, une terrasse ou un jardin est le critère de choix le plus important.
- Doter les logements d'un **espace extérieur privatif** ou
- Être inventif et réussir à aménager une **terrasse, une cour ou une toiture partagée.**

**enquête Qualitel/IPSOS*

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

- Réflexion sur le développement des espaces partagés, sorte d'extension des logements trop petits,
- Par exemple en pied d'immeuble, des locaux dédiés au télétravail, des espaces de « **coworking** ».
- Locaux dédiés à un système de garde collectif d'enfants (associations, organisation collective)
- Lieux qui pourraient être loués par exemple pour une somme modique aux occupants de l'immeuble.
- Des collectivités publiques pourraient soutenir la création de ce type d'espaces intermédiaires pour des usages privés aussi bien que publics.

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

Communauté en germe

- Confinement et mesures de distanciation sociale = les limites des entrées d'immeubles exigües et des couloirs étroits,
- On ne peut pas croiser son voisin sans le frôler, ni discuter avec lui à une distance respectable.
- La vie en collectif ne doit pas être subie, elle doit être le germe d'une petite communauté.
- Pendant le confinement, les gens ont découvert à côté de qui ils vivaient et notamment beaucoup ont aidé les personnes âgées qui ne pouvaient plus recevoir la visite de leur famille.

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

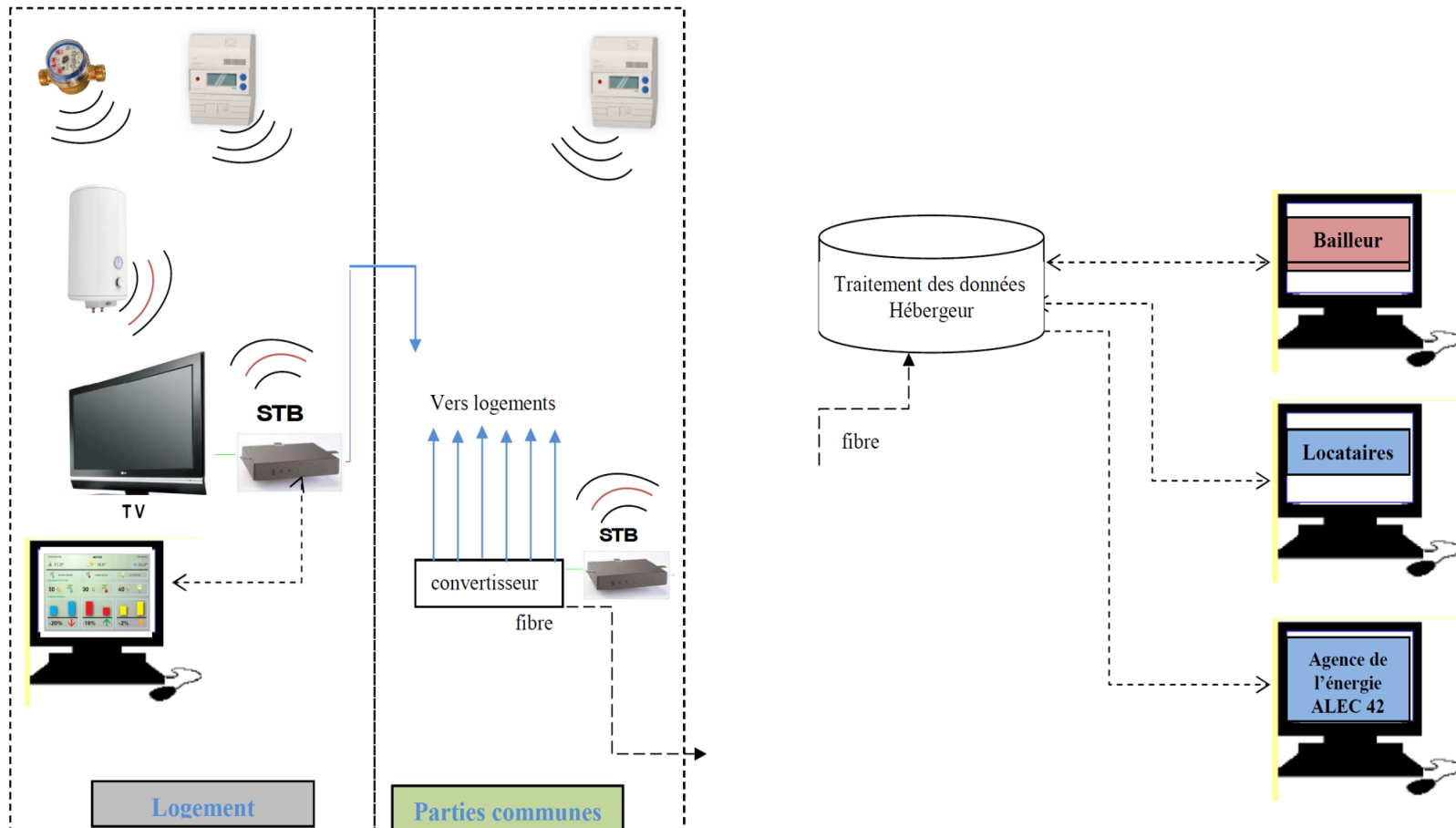
Déploiement d'un internet social

- Création d'une installation télédistribution par fibre optique
- Distribution de chaînes françaises et étrangères reçues par satellite.
- Réseau fibre optique = circulation des données à très haut débit soit :
 1. Le relevé des consommations énergétiques.
 2. La téléphonie.
 3. La vidéo tranquillité.
 4. L'alarme pour la sécurité des personnes à mobilité réduites et personnes âgées (capteur de chute, mouvement et caméra).
 5. Le contrôle d'accès des halls d'entrées des immeubles.
 6. La communication aux locataires par affichage sur écran TV.
 7. **L'internet social.**

La notion d'Internet social est une vraie nouveauté et peut être une réponse au confinement en renforçant les liens sociaux.

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

Dans l'existant : Déploiement d'un internet social



Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

Avantages :

- Service complet : technologie de pointe dans tous les logements dont **internet haut débit**
- Accompagnement des locataires
- Sécurité dans les logements : alarme, vidéo tranquillité
- Centralisation des données énergétiques avec lecture instantanée pour les locataires.
- Communication instantanée avec les locataires.

Retours d'expérience de bailleurs sociaux sur la crise sanitaire et le confinement. Impact du COVID sur le logement

Enseignements à tirer de la crise dans la conception : 1 personne sur 5 souhaite déménager suite au confinement *

1/ Des surfaces d'habitation plus grandes

- Prise de conscience de tous les acteurs de la production de logements

2/ L'orientation

- Interdiction de certains logements mono-orientés.
- Appartements **traversants ou d'angle**.

3/ La ventilation

- Ventilation naturelle ou double flux.

4/ La distanciation

- La place du bureau dans nos intérieurs : télétravail **FAMILY ROOM**

**enquête Qualitel/IPSOS*

CONCLUSION

La crise sanitaire devrait perdurer encore plusieurs mois avant qu'un vaccin réduise les risques. Ces tendances devraient elles aussi se confirmer car la durée de la crise est aussi hors norme. Elle pourrait imprégner nos usages. Comment repenser la ville et nos quartiers ? Le rejet de certaines formes urbaines est-il définitif ?

L'après-confinement peut-il avoir des effets positifs sur la façon que nous avons de penser le logement ?

Plus qu'un logement, notre habitat se vit aussi dans un ensemble de liens avec la ville, puisque nous devons sortir pour pratiquer certaines activités, tandis que d'autres sont réservées à l'intérieur.



**AURA
HLM**

LOIRE . DRÔME
ARDÈCHE
HAUTE-LOIRE



**HABITAT &
METROPOLE** SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

4 DÉCEMBRE 2020