



Agence d'Urbanisme de l'aire  
métropolitaine **lyonnaise**

Observatoire partenarial **Habitat**

Lettre d'analyse n° 27 - Janvier 2021

# La crise sanitaire et le logement dans l'agglomération lyonnaise

Regard sur l'année 2020  
et enjeux pour demain





# SOMMAIRE

Introduction ..... p.3

**1. Comment le confinement généralisé a-t-il modifié la relation des ménages à leur logement ? Analyse des résultats de l'enquête menée sur le territoire de l'aire métropolitaine lyonnaise ..... p.7**

> La relation au logement pendant le confinement : quels ont été les facteurs déterminants dans le ressenti des ménages ?..... p.8

> Télétravail généralisé : comment les ménages se sont adaptés ou ont adapté leur logement à cette situation inédite ?..... p.10

> Des conditions de logement inégales et déterminantes sur la qualité de vie pendant le confinement..... p.12

> Caractéristiques des logements, morphologie des ménages, statut d'occupation : les déterminants de l'appréciation du confinement..... p.14

> Émergence d'une nouvelle géographie de proximité, entre lien de voisinage et vie de quartier..... p.16

> Les mots du confinement : la relation des ménages à leur logement pendant le confinement, au prisme de l'analyse lexicale ..... p.18

> Quels effets de cette expérience inédite sur les choix résidentiels des ménages ? ..... p.24

**Zoom sur la suroccupation des logements : un enjeu social majeur, exacerbé par la crise sanitaire ..... p.26**

**2. Crise sanitaire, crise sociale : regards croisés des professionnels de l'habitat sur les publics les plus fragiles ...p.29**

> Étudiants, entre solitude et vulnérabilité : retour sur l'accompagnement par le Crous des étudiants logés en résidence (*Entretien avec Stéphanie Thomas et Wafaa Fawzi, Crous*) ..... p.30

> Les personnes âgées : les dispositifs d'accompagnement mis en œuvre au sein du pôle public de l'habitat (*Entretien avec Anne-Cécile Bastin, Métropole de Lyon*) ..... p.32

> Quel impact de la crise pour le logement social ? (*Entretien avec Estelle Gautier, ABC HLM*) ..... p.34

> Sans-abrisme, mal-logement : comment l'accompagnement des plus démunis s'est-il poursuivi pendant la crise sanitaire ? (*Entretien avec Véronique Gilet, Fondation Abbé Pierre*) ..... p.36

**3. Les premiers effets de la crise sanitaire sur le marché : regards croisés des professionnels de l'immobilier..... p.39**

> Quels effets de la crise sur les marchés immobiliers ? ..... p.40

> Quels scénarios pour les années à venir ? ..... p.42

**4. Principaux enseignements pour demain ..... p.45**

**5. Bibliographie commentée ..... p.49**

> Conditions de logement et vécu des ménages confrontés au confinement ..... p.50

> Effet du confinement sur les populations les plus fragiles ..... p.52

> Effets de la crise sanitaire sur les marchés du logement ..... p.54

> Quels enjeux pour demain ? ..... p.56



# Introduction

L'irruption de la pandémie de Covid-19 en France a conduit le gouvernement à prendre, en mars 2020, un ensemble de mesures visant à limiter la propagation du virus dans la population : fermeture des écoles et universités, confinement de la population, mise à l'arrêt de pans entiers de l'économie, mise en place de mesures de distanciation sociale, etc.

Le repli à domicile d'une grande partie de la population a, plus que jamais, fait du logement l'élément central de nos vies. Repli confortable pour certains, enfermement insoutenable pour d'autres, le confinement a révélé, ou accentué, les inégalités sociales ou de conditions de vie face au logement. La mise à l'arrêt de l'économie et ses conséquences sur le budget de certains ménages déjà précaires ont soulevé avec une grande acuité l'enjeu du maintien des plus modestes dans leur logement. Pour de nombreux ménages, les 55 jours de confinement ont profondément modifié le rapport au logement, en mêlant l'intime au professionnel, dans le temps comme dans l'espace. La mise à l'arrêt des ventes de logements et des chantiers de construction est un autre fait majeur pour le marché de l'immobilier et du logement, dont les conséquences sont encore difficiles à appréhender.

La présente publication se propose d'apporter un éclairage local sur les nombreuses interrogations soulevées au cours de ces derniers mois.

## **Comment le confinement généralisé a-t-il modifié la relation des ménages à leur logement ?**

L'analyse portera dans une première partie sur les résultats d'une enquête menée par l'Agence d'urbanisme, dans le courant de l'été 2020, auprès de ménages habitant l'aire métropolitaine lyonnaise (AML). Ces éléments sont également mis en perspective avec des articles et études publiés dans la presse depuis. Quelles ont été les qualités appréciées ou au contraire les critiques formulées à l'égard des logements ? La multiplication des activités pratiquées

en son sein a-t-elle induit des adaptations ou des tensions particulières ? Dans quelle mesure les conditions de logements des Grands Lyonnais ont été déterminantes sur leur qualité de vie au cours de cette période ?

## **Comment les publics les plus vulnérables ont-ils été accompagnés au cours de cette période ?**

Plusieurs entretiens ont été réalisés auprès de professionnels intervenant sur la question de l'habitat et de l'hébergement des publics les plus fragiles. Ces regards croisés permettront d'aborder dans une deuxième partie les effets de la crise sur les plus précaires et les dispositifs et actions mis en place par les professionnels travaillant auprès de ces publics spécifiques.

## **Quels effets de la crise sanitaire sur le marché de l'habitat et du logement ?**

Des premiers éléments de conjoncture ont été partagés fin 2020 lors du Club Habitat réunissant les professionnels de l'immobilier et de l'habitat (notamment des représentants des notaires, des agents immobiliers, des bailleurs sociaux, des promoteurs, des services de l'Etat et de la Métropole de Lyon). La troisième partie de la publication porte à connaissance ces premiers éléments d'analyse de la conjoncture immobilière.

Tout au long de cette année depuis le 1<sup>er</sup> confinement, de nombreux articles, enquêtes et travaux universitaires se sont intéressés aux effets de la crise sanitaire sur les conditions de vie des ménages. La quatrième partie propose une **bibliographie commentée** des articles et études de référence parus tant au niveau national que local depuis le premier déconfinement.

# Un questionnaire sur l'expérience vécue du confinement au sein du logement a été diffusé largement auprès des habitants de l'aire métropolitaine lyonnaise.

L'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise a élaboré un questionnaire afin d'appréhender le lien au logement et la qualité de vie des ménages durant le confinement. Ce questionnaire a été diffusé via les réseaux professionnels et personnels des membres de l'Agence entre le 15 juillet et le 15 septembre 2020. 662 réponses ont été enregistrées dont 627 sur le périmètre d'analyse de l'aire métropolitaine lyonnaise et 520 à l'échelle du Sepal. L'analyse qui en est effectuée dans cette publication porte sur les 627 répondants résidant dans le périmètre de l'aire métropolitaine lyonnaise. Le profil des répondants est diversifié mais non représentatif de la population du Sepal et/ou de l'aire métropolitaine (cf. caractéristiques ci-dessous). Pour éviter les biais interprétatifs, l'analyse proposée se fait globalement par sous-échantillon de population et précise, le cas échéant, les vigilances à apporter à l'interprétation.

## PROFILS DES MÉNAGES ENQUÊTÉS

**Des classes d'âge relativement hétérogènes** : un quart des répondants est âgé de 30 à 40 ans, un second quart de 40 à 50 ans, 20% ont entre 50 et 60 ans et 10% ont 60 ans et plus.

*Par rapport à la population du Sepal et de l'aire métropolitaine lyonnaise : les jeunes de moins de 20 ans et les personnes âgées de 60 ans et plus sont sous-représentées parmi les personnes enquêtées, au détriment des classes d'âges des actifs.*

**Un panel de ménages aux morphologies diversifiées** : les familles avec enfants sont majoritaires. Durant les 55 jours du confinement, 52% des répondants ont été confinés à 3 personnes ou plus dans leur logement. 43% sont des couples avec enfants et 9% des personnes seules avec enfants. Les couples sans enfant représentent 27% du panel et les personnes confinées seules, 15%. Les trois quarts des répondants sont des femmes.

*Par rapport au profil des ménages résidant dans le Sepal et l'aire métropolitaine lyonnaise : les personnes vivant au sein d'une famille sont surreprésentées parmi les enquêtés au détriment des personnes seules.*

**Catégories socio-professionnelles des répondants** : 48% des répondants occupent des postes de cadres et professions intellectuelles, 26% sont employés ou ouvriers, 13% occupent des professions intermédiaires, 6% sont retraités et 5% sont étudiants.

*Par rapport au profil des ménages résidant dans le Sepal et l'aire métropolitaine lyonnaise : les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés parmi les enquêtés au détriment des personnes retraitées.*

**Type d'habitat occupé** : sur l'ensemble des répondants (échelle aire métropolitaine), 64% occupent un appartement. Cela est à relier au lieu d'habitation des répondants : 83% des répondants habitent au sein du Sepal dont 62% dans l'hypercentre de l'agglomération (CTM Lyon Villeurbanne).

*Au sein du Sepal, 80% des ménages vivent en appartement ; à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise, seulement 44% des ménages vivent en appartement.*

**Statut d'occupation** : plus de la moitié sont propriétaires occupants de leur logement (61%), 29% sont locataires d'un logement privé et 7% locataires d'un logement social.

*Par rapport au profil des ménages résidant dans le Sepal et l'aire métropolitaine lyonnaise : les propriétaires occupants (54% dans l'aire métropolitaine lyonnaise, 44% dans le Sepal) sont surreprésentés au détriment des locataires du parc social (16% des ménages dans l'aire métropolitaine lyonnaise, 19% dans le Sepal).*

**Typologies de logements occupés** : les personnes enquêtées occupent plutôt des typologies moyennes à grandes (31% de T4 et 27% de T5 et +) et disposent, pour 83% d'entre elles, d'un espace extérieur (qu'il s'agisse d'un balcon, cour ou jardin partagée, terrasse, jardin privatif).

*Par rapport au profil des ménages résidant dans le Sepal et l'aire métropolitaine, les grandes typologies sont surreprésentées au détriment des plus petits logements.*

# 1

## Comment le confinement généralisé a-t-il modifié la relation des ménages à leur logement ?

Analyse des résultats de l'enquête menée sur le territoire de l'aire métropolitaine lyonnaise



### CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Un répondant sur dix indique que son logement n'a pas répondu à ses besoins et a rendu cette période compliquée : le fait de vivre en appartement, sans balcon ou espace extérieur, a été pénalisant pour les ménages.

Les personnes vivant seules sont plus nombreuses à déclarer des conditions de confinement difficiles.

45% des répondants ont adapté leur logement pendant le confinement, essentiellement pour le télétravail. La pratique de nouvelles activités à domicile a été source de tensions pour plus d'un ménage sur quatre.

Le manque d'espace, l'absence d'espace extérieur et la mauvaise isolation phonique des logements sont les principaux défauts mentionnés par les habitants qui ont vécu difficilement le confinement.

Au contraire, l'accès à l'extérieur, l'espace suffisant et la luminosité sont les atouts les plus fréquemment mis en avant.

Les relations de voisinage ont été largement évoquées par les répondants : dans un cas sur deux, l'évocation est positive.

Le confinement a exacerbé le besoin de nature des citoyens. 10% des ménages enquêtés ont quitté leur logement à l'occasion du confinement, le plus souvent pour se rapprocher d'un parent.

Un tiers des répondants aurait souhaité être confiné dans un autre logement, si cela avait été possible.

13% des ménages enquêtés ont déclaré avoir un projet de déménagement bien engagé.



# La relation au logement pendant le confinement : quels ont été les facteurs déterminants dans le ressenti des ménages ?

Une grande majorité des ménages enquêtés déclare que son logement lui a permis de mieux vivre les 55 jours de confinement. Cependant, une personne sur dix a précisé que son logement n'a pas répondu aux besoins du ménage et a donc rendu cette période difficile.

Quels facteurs ont joué un rôle prépondérant dans ce ressenti ? Dans quelles mesures les caractéristiques du logement, les modes de cohabitation ou les activités pratiquées par les ménages ont-ils eu un impact sur le vécu du confinement ?

## Confinement et disparités territoriales

La localisation géographique du logement a eu un impact significatif sur le ressenti du confinement. La moitié des répondants a vécu le confinement dans l'hypercentre de l'agglomération lyonnaise (CTM Lyon Villeurbanne). Une part plus importante de ces personnes a déclaré des conditions de confinement plutôt difficiles. Près de 15% ont indiqué que leur logement n'a pas répondu à leurs besoins alors que cette proportion chute de moitié pour les personnes habitant dans l'agglomération hors hypercentre, et encore de moitié dans le reste de l'aire métropolitaine lyonnaise.

**Plus encore que la localisation géographique, le type de logement occupé a été particulièrement déterminant**

Deux tiers des personnes enquêtées ont été confinés dans un appartement et pour 18% d'entre eux, leur logement a été une source de difficultés. Un seul des répondants vivant en maison individuelle indique que son logement n'a pas répondu à ses besoins.

**L'absence de balcon ou d'espace extérieur a été pénalisante pour les ménages**

A l'inverse, ceux disposant d'une terrasse ou d'un jardin privatif sont proportionnellement plus nombreux à répondre que leur logement leur a permis de mieux vivre cette période.

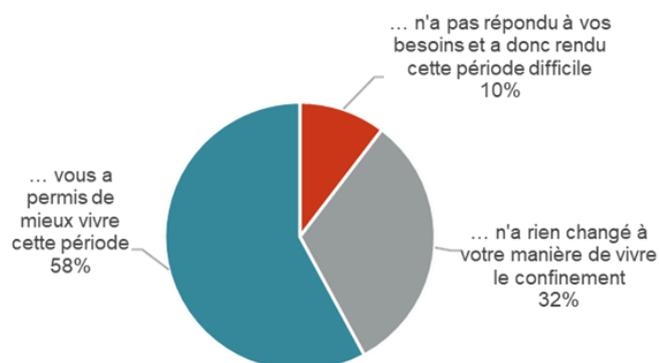
**Des conditions de logement qui s'améliorent avec l'âge**

Les personnes âgées de 20 à 40 ans ont souligné de manière plus massive que leur logement a rendu la période plus difficile. Ceux-ci sont à 74% locataires de leur logement contre 37% de l'ensemble des répondants. Les trois principaux motifs de difficultés de ces répondants locataires sont : l'absence d'espaces extérieurs, la taille réduite de leur logement ainsi que la mauvaise isolation ou la vétusté de leur logement.

En revanche, les personnes âgées de 60 ans et plus (10% du panel) sont proportionnellement plus nombreuses que les autres à déclarer des conditions de confinement très satisfaisantes. Plus de la moitié d'entre eux déclarent que leur logement n'a rien changé à leurs conditions de confinement alors que seulement un tiers de l'ensemble des répondants a fait cette déclaration.

## Ressenti global sur le rôle du logement dans les conditions de confinement

Votre logement...



Source : Analyse du questionnaire, Urbalyon

### Quand le confinement rime avec isolement

Les personnes ayant vécu seules pendant les 55 jours de confinement représentent 13% du panel (80 personnes). Elles sont presque deux fois plus nombreuses que le reste du panel à déclarer des conditions de confinement plutôt difficiles ou très difficiles. Ces personnes occupent des appartements, dont plus de la moitié ne dispose pas d'espaces extérieurs. L'impact des nuisances sonores dans le ressenti négatif de ces ménages a également été soulevé. Ces répondants habitent tous, à quelques rares exceptions, en hypercentre de l'agglomération.

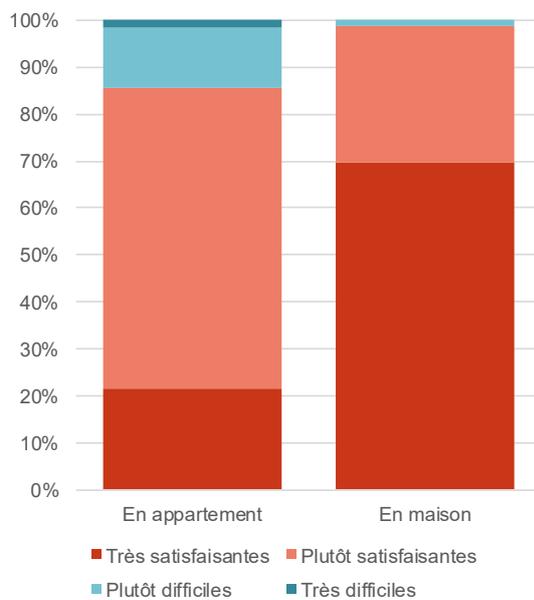
L'isolement, lors du confinement, croisé avec l'âge des répondants montre que ni les plus âgés, ni les plus jeunes ne sont surreprésentés parmi les personnes ayant mal vécu le confinement.

### Confinement : une affaire de statut d'occupation ?

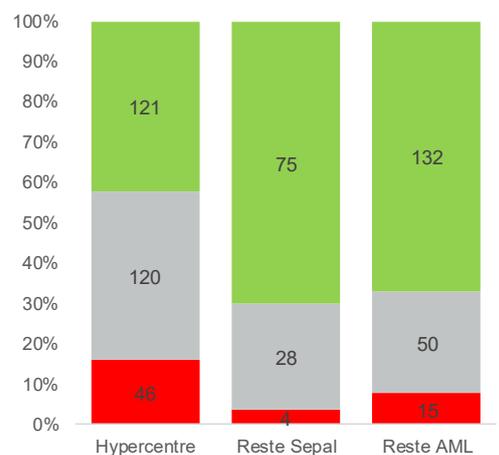
Les ménages locataires, qu'ils soient dans le parc privé ou le parc social, sont proportionnellement plus nombreux à avoir mal vécu le confinement que les ménages propriétaires de leur logement. Ils sont plus de 15% à déclarer des conditions de confinement difficiles ou très difficiles alors que seuls 4% des propriétaires ont fait cette déclaration.

En revanche, certaines variables ne semblent pas avoir eu d'impact significatif sur le ressenti global du confinement. C'est le cas notamment du télétravail, de la présence d'enfants, ou encore, du genre du répondant.

### Conditions de confinement et type de logement occupé



### Perception du confinement et lieu d'habitation



Votre logement...

- vous a permis de mieux vivre cette période
- n'a rien changé à votre manière de vivre le confinement
- n'a pas répondu à vos besoins et a donc rendu cette période difficile

Source : Analyse du questionnaire, Urbalyon

# Télétravail généralisé : comment les ménages se sont adaptés ou ont adapté leur logement à cette situation inédite ?

Confinées dans leur logement, presque toutes les personnes enquêtées indiquent avoir pratiqué pour la première fois certaines activités au sein de leur domicile. Superposition des usages et partage forcé de l'espace ont parfois été sources de tensions.



## 34%

des personnes en emploi ont télétravaillé lors du confinement de mars-mai 2020 en France, tandis que 35% ont continué à se rendre à leur lieu de travail.

Cette pratique a davantage concerné les cadres et professions intermédiaires (58%) que les employés (20%) et les ouvriers (2%).

Source : Insee Focus n°197, juin 2020

### DANS LE SEPAL, EN 2017

## 30%

des habitants sont cadres ou exercent une profession intermédiaire

27% dans l'aire métropolitaine lyonnaise

Source : Insee, recensement de la population

### Nouvelles activités pratiquées à domicile



Source : Analyse du questionnaire, Urbalyon

### De nouvelles pratiques à domicile...

A l'occasion du confinement, presque toutes les personnes enquêtées indiquent avoir pratiqué des activités nouvelles au sein de leur domicile. Plus des deux tiers des répondants ont pour la première fois massivement expérimenté le **télétravail**.

Toutes les catégories socio-professionnelles sont concernées par cette pratique, même si parmi les personnes enquêtées, les télétravailleurs sont plus fortement représentés parmi les cadres et professions intermédiaires (plus de 80%), que parmi les employés ou ouvriers.

Le **sport** est la deuxième activité nouvellement pratiquée la plus fréquemment mentionnée par les personnes enquêtées. Sont mentionnées ensuite **l'école à la maison**, les **activités créatives ou artistiques** ainsi que le **bricolage** ou le **jardinage**.

### ... qui ont souvent nécessité des adaptations au sein du logement

**45% des répondants indiquent avoir adapté leur logement** au cours de la période du confinement, principalement pour le télétravail.

Plus de la moitié des personnes ayant télétravaillé à leur domicile ont adapté leur logement à cette nouvelle pratique.

Nombreux sont les répondants qui n'avaient pas de bureau au sein de leur logement et ont ainsi cherché un espace pour aménager un environnement propice au travail. Ce sont les pièces de vie (salon, salle à manger, voire cuisine), ou les chambres qui ont été le plus impactées par ces adaptations.

Le plus souvent contraints par l'espace disponible, plusieurs répondants ont adopté une organisation changeante dans le temps. Plutôt que de sanctuariser des espaces dédiés aux activités, ils ont fait varier la vocation des espaces dans le temps, entre jour et soirée, entre semaine et week-end...

« La table de salon est devenue mon bureau, affaires rangées dans un carton le week-end pour pouvoir utiliser la table ».

« Travail dans la chambre en journée, salle de sport en soirée. »

« Reconversion de la table de cuisine en bureau pour le télétravail, je prenais mes repas sur le plan de travail de la cuisine. »

« Je n'ai pas de bureau dans ma chambre. Donc j'ai travaillé sur la table du salon, qui est aussi la chambre d'un de mes colocataires. J'ai aussi travaillé sur le balcon, depuis mon lit, dans la cuisine... C'est plutôt moi qui ai dû m'adapter plus que mon appartement. »

**Vers une pratique étendue du télétravail :  
quels enjeux pour les politiques publiques du logement ?**

**> le coin bureau : une pièce en plus ou des aménagements amovibles ?**

La possible généralisation du télétravail interroge sur le nombre de pièces nécessaires aux actifs. Les ménages rechercheront-ils des biens avec une pièce en plus pour disposer d'un bureau dédié, ou bien faut-il penser la modularité des logements pour accueillir un coin bureau en semaine, amovible ?

**> la qualité de la connexion internet** a été un élément nodal de la qualité du travail à domicile pour les ménages. La présence et la qualité du réseau, inégale selon les territoires, pourrait-elle être un critère de choix résidentiel ?

**> le besoin de cloisonnement** exprimé par les ménages pendant le confinement pourrait-il contribuer à revisiter les standards d'agencement des logements ? Moins d'espaces ouverts, pour plus de pièces séparées les unes des autres ?

**Les tensions**

La pratique de nouvelles activités à domicile et la cohabitation prolongée entre membres du foyer a été génératrice de tensions (27% des répondants).

Plus de la moitié des ménages déclarant des tensions ont eu à concilier garde d'enfants et télétravail, et soulignent dans leurs propos l'impossible tâche à laquelle ils étaient confrontés.

Les motifs de tension concernent également le partage de l'occupation de l'espace ou des équipements informatiques (les difficultés de connexion sont très souvent évoquées), et le manque d'isolation sonore.

*« Travailler dans l'espace dédié à la cuisine peut parfois rendre les choses tendues ».*

*« Mon mari avait son PC fixe du bureau et moi, mon PC portable personnel (sans outils*

*informatiques) : je devais constamment m'isoler dans la chambre pour passer un appel ou simplement pouvoir me concentrer lorsqu'il était en communication ou vidéoconférence. »*

Plus largement, et au-delà de la question du télétravail, c'est l'accès à des lieux ou des moments d'intimité qui a été difficile : une répondante décrit la *« difficulté à ressentir la sensation d'avoir de l'espace pour soi, sans gêner l'autre, pour tout type d'activité ».*

**Télétravail et garde d'enfants :  
une pratique inédite**

**56% des ménages enquêtés ont dû combiner télétravail et garde d'enfants.**

Parmi ceux-ci, une part importante (un sur quatre) déclare que la cohabitation inédite de ces activités au sein d'un même espace a provoqué des tensions au sein du foyer.



*“ J'ai travaillé sur la table de la salle à manger, sans siège adapté. Ce qui signifie qu'il faut tous les jours ranger et réaménager son poste de travail pour avoir la place de manger. ”*

Femme, entre 20 et 30 ans, confinée en appartement, sans accès à un espace extérieur.

*“ [le confinement nous a conduit] à réinventer les usages et l'agencement de notre logement pour le faire évoluer en fonction de nos besoins. ”*

Femme, entre 30 et 40 ans, confinée en appartement, en couple avec trois enfants.

*“ [nous avons] déplacé les ordinateurs familiaux vers les bureaux des enfants pour l'école ; poussé la table basse et fauteuils pour faire du sport en famille, investi le balcon rarement utilisé auparavant ”*

Femme, entre 40 et 50 ans, confinée en appartement, en couple avec trois enfants.



des personnes n'ont pas accès à Internet à leur domicile, quel que soit le type d'appareil (ordinateur, tablette ou téléphone portable), en France, en 2019.

Source : Insee Focus n°189, avril 2020



© Getty / Justin Paget

# Des conditions de logement inégales et déterminantes sur la qualité de vie pendant le confinement

Type de logement occupé, espaces extérieurs, exigüité, isolation phonique, sont autant de facteurs qui se sont montrés déterminants sur le ressenti du confinement.



Deux Français sur trois vivent dans une maison et celle-ci possède un jardin dans 95% des cas. Pour le tiers qui vit en appartement, l'accès à l'extérieur est plus restreint.

**En immeuble collectif, seules 6,2% des résidences principales possèdent des espaces privatifs,**

selon les données de l'Insee en 2013. Pendant le confinement, avec la fermeture des parcs et jardins publics, certains habitants ont profité du parc privé de leur immeuble, en sortant avec leurs enfants, les laissant jouer entre eux, parfois, pour supporter le quotidien, au point de susciter la colère de certains de leurs voisins, partisans d'un confinement plus strict.

*La bombe à retardement du logement, 9 mai 2020, Catherine Duthu.*



*“ Nous avons une résidence récente avec des espaces verts, un potager, et une terrasse sur le toit partagée ([...] un concept à multiplier !).”*

Femme, confinée en appartement, avec enfants, au sein d'un ménage de trois personnes.

Neuf répondants sur dix ont été confinés au sein de leur résidence principale. Parmi ceux-ci, 62% ont passé le confinement dans un appartement.

Le type de logement occupé est largement déterminant dans le ressenti au cours de cette période.

Que leur logement se situe dans l'hypercentre de l'agglomération lyonnaise ou en périphérie, près d'une personne sur cinq ayant passé le confinement dans son appartement, déclare que son logement n'a pas répondu à ses besoins et a rendu cette période difficile. Seule une personne résidant en maison dresse le même constat.

## Un coin de ciel devenu primordial

L'accès à un espace extérieur apparaît comme un élément-clé de la qualité de vie au cours de la période confinée.

Les personnes vivant en appartement et sans espace extérieur ou avec seulement un balcon sont plus nombreuses à considérer cette période difficile, faute d'un logement adapté à leurs besoins. Ces difficultés ont concerné un répondant sur trois parmi les personnes n'ayant pas d'espace extérieur, un sur cinq parmi ceux disposant uniquement d'un balcon (contre moins de 8% pour les autres).

A l'inverse, les personnes vivant en appartement mais disposant d'une terrasse ou d'un jardin privé sont plus nombreuses à reconnaître que leur logement leur a permis de mieux vivre cette période (six personnes sur dix).

## Les principaux défauts mentionnés : manque d'espace, mauvaise isolation

Les personnes ayant déclaré que leur appartement s'était avéré inadapté à leurs besoins au cours de cette période ont pu expliciter dans leurs réponses les difficultés rencontrées. **L'absence d'accès à un espace extérieur** est le défaut le plus souvent mentionné par les répondants, devant le manque d'espace. Nombreux sont ceux qui soulignent **l'exigüité de leur logement**, les difficultés liées à la promiscuité, parfois renforcées par une conception inadaptée aux besoins du ménage (pièces ouvertes permettant peu de cloisonnement).

**La mauvaise isolation phonique et/ou thermique des appartements** est un autre défaut fréquemment mentionné par les personnes ayant mal vécu le confinement. Les personnes ayant été confrontées à une mauvaise insonorisation évoquent fréquemment la difficulté liée au bruit des voisins au cours de cette période. Compte-tenu du calme de la vie extérieure induit par le confinement, ces nuisances ne peuvent être qu'endogènes aux résidents.

## Les atouts des logements appréciés : un accès à l'extérieur, de l'espace, de la lumière

En miroir, **l'accès à un extérieur et la taille des logements** sont les atouts les plus fréquemment mis en avant (60%) par les personnes indiquant que leur logement leur a permis de mieux vivre le confinement. Viennent ensuite **la luminosité et la clarté** de l'appartement (31%), devant **l'agencement des**

## Le confinement, révélateur des inégalités des ménages en matière de qualité de vie dans le logement : vers une évolution des normes ?

> **De l'espace, de l'espace et encore de l'espace** : la taille des appartements (surface et nombre de pièces) a été un critère central du bien-être des ménages pendant le confinement. Les ménages en situation de suroccupation sont dans une situation de vulnérabilité forte, sur le plan sanitaire comme sur le plan social, amplifiée par la crise de 2020. Alors qu'à typologie constante, les surfaces des logements dans le neuf sont de plus en plus petites depuis une dizaine d'années, comment inverser la tendance, dans un contexte de tension forte du marché immobilier ?

> **L'accès à un espace extérieur**, d'une taille suffisante pour être un espace vécu, qu'il soit partagé ou non, a joué un rôle déterminant au cours de cette période : compte-tenu des coûts du foncier et de la tension sur les marchés immobiliers, comment les normes constructives pourraient-elles évoluer pour permettre à chacun l'accès à un espace extérieur, qu'il soit privatif ou partagé ?

> **Le rôle essentiel des fenêtres** : au sein du logement, la luminosité, la clarté, mais également la qualité de ce qu'on voit depuis chez soi, a été soulignée comme un élément-clé du bien être. Voir un arbre ou un morceau de ciel pourrait-il rendre plus heureux ?

**pièces** (ayant permis un cloisonnement entre activités et personnes du ménage) mentionnés par 20% des répondants. L'**emplacement** du logement (proximité des commerces, ou à l'inverse proximité de la campagne) ainsi que **le calme**, sont mentionnés par 12% des répondants.

Parmi les autres qualités évoquées, le fait qu'il s'agisse d'un espace aménagé pour soi, à son goût, la bonne isolation, (thermique et phonique) ou encore la **qualité du voisinage** reviennent fréquemment.

L'importance de **la vue** depuis son logement est évoquée par plusieurs répondants. Ceux qui l'évoquent de manière négative regrettent le « *caractère très minéral de l'environnement extérieur proche* », de vivre en « *milieu urbain dense, sans vue autre que des immeubles et du béton* », ou encore de ne pas avoir profité de la présence d'un balcon, car « *la vue ne donne pas envie d'y rester* ». A l'inverse, d'autres soulignent le bénéfice de « *la vue sur un parc* », de voir « *les arbres de sa rue* ».



*“ Le manque de perspective, d'horizon comportant des éléments naturels : rivière, arbres, végétation et le manque d'espace extérieur privatif. ”*

Femme de plus de 60 ans, confinée seule, dans un appartement sans espace extérieur.

### DANS LE SEPAL, EN 2017



**80%** des ménages vivent en appartement (78% en 2007)



**2,16** personnes par ménage (contre 2,22 en 2007)



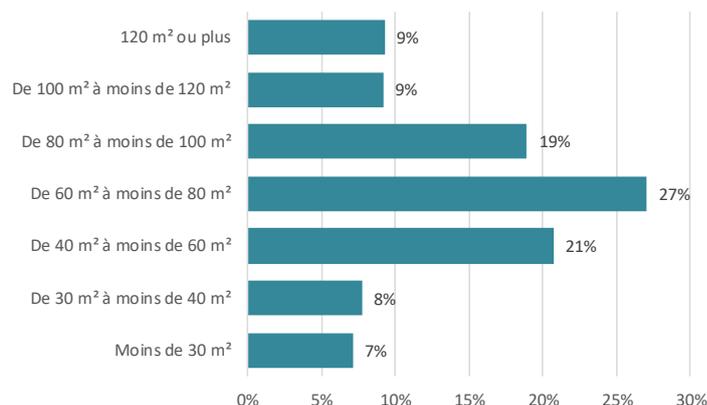
**3,4** pièces par résidence principale (contre 3,5 pièces en 2007).



**27%** des résidences principales ont une surface comprise entre 60 et 80 m<sup>2</sup>

Les typologies les plus répandues sont les **T3** (26%) et les **T4** (24%).

### Répartition des résidences principales du Sepal selon la surface en 2017



Source : Insee, recensements de la population 2007-2017.

# Caractéristiques des logements, morphologie des ménages, statut d'occupation : les déterminants de l'appréciation du confinement

## MÉTHODOLOGIE

Une analyse des correspondances multiples a été réalisée avec le logiciel Spad afin d'identifier les différents profils de ménages ayant répondu au questionnaire.

Les résultats de l'analyse proposent une répartition des répondants en dix classes, chacune rassemblant des groupes d'individus aux caractéristiques homogènes.

Pour réaliser l'analyse, les données concernant les conditions de logement des répondants n'ayant pas quitté leur résidence principale au cours du confinement (nombre de m<sup>2</sup> par personne, type d'habitat, accès à un extérieur, statut d'occupation) et leurs caractéristiques socio-démographiques (âge, type de ménage, catégories socio-professionnelles) ont été croisées avec leur ressenti au cours de la période de confinement.

Le profil des répondants au questionnaire n'étant pas représentatif de la population de l'aire métropolitaine lyonnaise, certains profils de ménages ressortent peu de l'analyse car sous-représentés au sein des répondants (les ménages les plus précaires, les jeunes et les personnes âgées).

Le traitement des questionnaires a permis d'identifier une dizaine de profils de ménages présentant des caractéristiques homogènes.

Le graphique ci-contre positionne ces différents profils de répondants selon deux axes : le nombre de m<sup>2</sup> disponibles par personne au cours du confinement (en ordonnée) et l'appréciation par le répondant de ses conditions de confinement (en abscisse).

### Des conditions plutôt difficiles pour les personnes isolées ou trop nombreuses, dans un appartement

Parmi les groupes ayant déclaré des conditions plutôt difficiles de confinement, on retrouve deux profils de répondants :

- les personnes vivant (à l'étroit) au sein d'une **famille nombreuse** : adultes en couple avec 3 enfants ou plus et disposant de moins de 20 m<sup>2</sup> par personne, disposant d'un espace extérieur ou non (groupe 3),

- **les personnes vivant seules dans un appartement** de plus de 40 m<sup>2</sup> et **n'ayant pas accès à un espace extérieur** (balcon, terrasse, ou autre) (groupe 6).

### Pour les autres confinés en appartement, des conditions « plutôt » satisfaisantes

Les groupes 1, 2 et 5 ont en commun d'avoir déclaré des conditions de confinement plutôt satisfaisantes et de tous résider en appartement, malgré des profils très différents : jeunes couples locataires plutôt favorisés en début de parcours résidentiel (groupe 5), familles plutôt favorisées disposant d'une terrasse (groupe 1), foyers monoparentaux employés ou ouvriers résidant dans le parc social (groupe 2). Pour autant, aucun de ces groupes ne

déclare de conditions très satisfaisantes de confinement : pourrait-on parler d'un « plafond de verre » du ressenti des citoyens vivant en appartement ? Pour rappel, seulement 20% des répondants vivant en appartement ont déclaré des conditions très satisfaisantes de confinement, contre 70% des personnes vivant en maison.

### Espace, maison, jardin... les déterminants d'un ressenti très positif du confinement

Sur la droite du graphique se situent les groupes ayant déclaré des conditions de confinement très satisfaisantes :

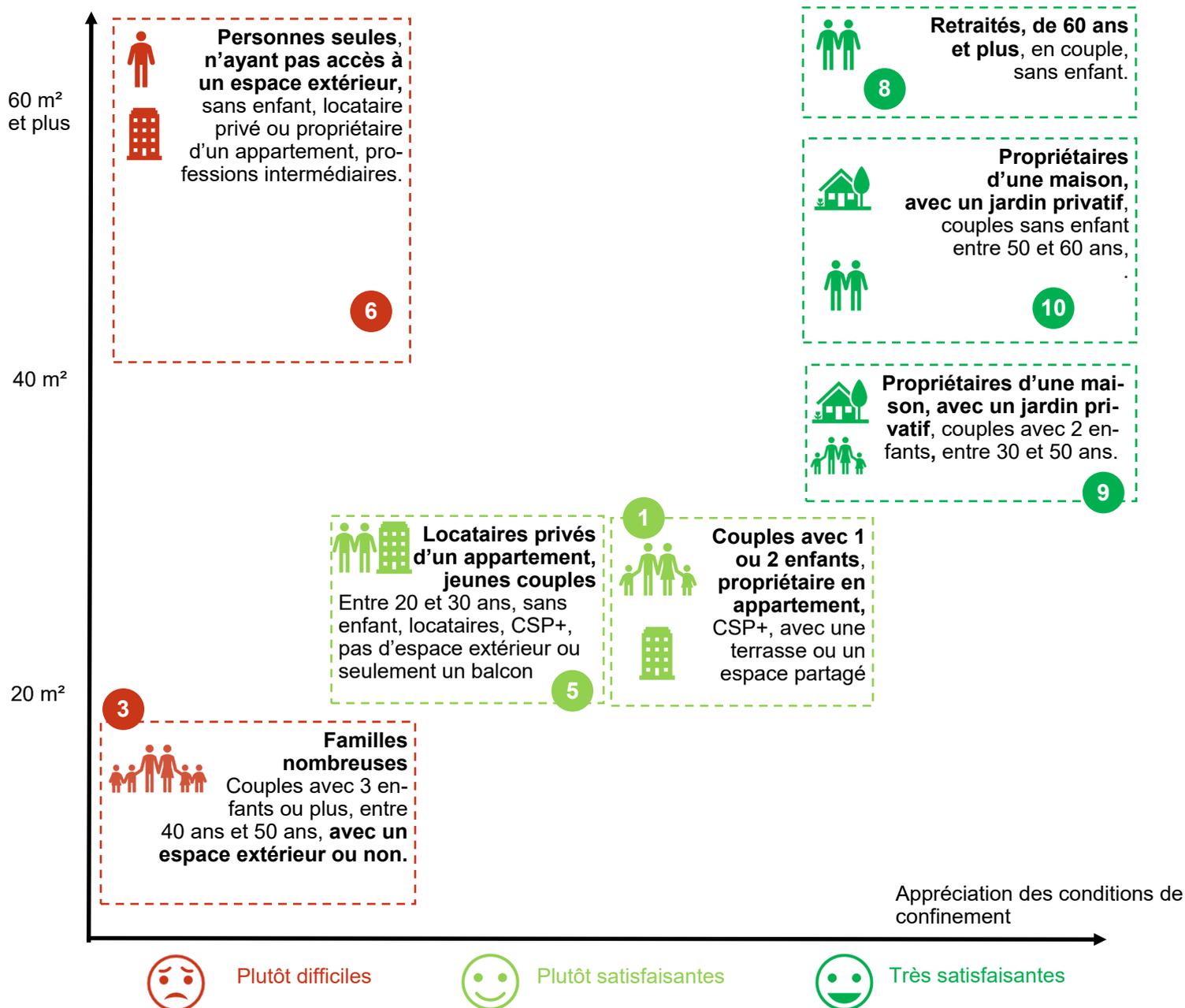
- en haut à droite du graphique (groupe 8), se situe le groupe des retraités de 60 ans et plus disposant de plus de 60m<sup>2</sup> par personne, quel que soit le type de logement occupé ;

- pour les deux autres groupes (groupes 9 et 10) aux conditions de confinement très satisfaisantes, le fait d'être propriétaire d'une maison avec un jardin privatif est central. L'âge des individus, la présence d'enfants à domicile et le nombre de m<sup>2</sup> par personne distinguent les deux classes. Derrière ces différences, se lisent en filigrane deux étapes d'un même parcours résidentiel : couples entre 30 et 50 ans avec 2 enfants dans le groupe 9 ; dans le groupe 10 sans doute, le départ des enfants du domicile familial correspond à un gain d'espace par personne.

*Le besoin d'espace, de ne pas être isolé et de lien avec la nature apparaissent comme des éléments-clés de la satisfaction pendant le confinement de mars-mai 2020.*

## Représentation des profils de répondants selon le nombre de m<sup>2</sup> par personne et le niveau d'appréciation des conditions de confinement

Nombre de m<sup>2</sup>  
par personne



Autres types de profils ne pouvant être représentés sur les axes :

**Les étudiants**  
en colocation, locataires privés, entre 20 et 30 ans, sans extérieur privatif, accès à un espace partagé.  
*(appréciation du confinement et surface moyenne par personne non homogène au sein de la classe)*

7

**2**  
**Les locataires d'un appartement dans le parc social**  
personnes seules avec enfant à charge, entre 40 et 50 ans, employés/ouvriers, avec un balcon  
*(surface moyenne par personne non homogène au sein de la classe)*

**4**  
**Les propriétaires d'un appartement,**  
âgés de 50 à 60 ans, en couple, sans enfant, CSP+, disposant d'une surface d'entre 30 et 40 m<sup>2</sup> par personne, avec une terrasse  
*(appréciation du confinement non homogène au sein de la classe)*

Source : Urbalyon, à partir des résultats de l'analyse des correspondances multiples réalisée avec le logiciel Spad.

# Émergence d'une nouvelle géographie de proximité, entre lien de voisinage et vie de quartier

**Le confinement a renforcé la promiscuité et mis au premier plan les relations de voisinage, pour le meilleur et pour le pire.**



## **38% des Français déclarent se sentir isolés dans leur logement ou leur quartier**

malgré des échanges de services toujours aussi nombreux. 66% des Français déclarent avoir au moins une connaissance personnelle dans leur voisinage immédiat. Cela est variable selon la situation sociale : pour les familles monoparentales ou les ménages pauvres, la famille joue un rôle protecteur majeur.

En ce qui concerne les échanges de services, les Français sont actifs mais pas égaux. Les familles ont plutôt reçu moins d'aide qu'avant le confinement ; au contraire, les personnes âgées (75 ans et plus) ont reçu plus d'aide qu'avant. L'échange de services est là encore très lié au milieu social.

Source : Étude COCONEL  
« Logement, travail, voisinage et conditions de vie : ce que le confinement a changé pour les Français », INED, mai 2020.

## **Les relations de voisinage, entre solidarités et nuisances**

D'après les résultats de l'enquête nationale logement (2013), la relation aux voisins est très variable selon le lieu de résidence : 12% des ménages habitant dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants déclarent n'avoir aucune relation avec leurs voisins (contre 7% dans les communes rurales).

Bien que cela n'ait pas fait l'objet d'une question à part entière dans l'enquête menée localement par l'agence d'urbanisme, les problématiques de voisinage sont fréquemment évoquées par les répondants. Le mot *voisin* apparaît 167 fois dans les réponses aux questions ouvertes et est évoqué par 123 personnes.

Les personnes vivant en appartement sont plus nombreuses (25%) à parler des questions de voisinage que celles vivant en maison (14%). Les personnes ayant été confinées seules évoquent également plus fréquemment le sujet.

La moitié des personnes mentionnant le voisinage l'évoque positivement. Les relations de solidarité sont mises en avant : certains évoquent « *la bienveillance du voisinage* », d'autres « *la solidarité des gens de tous âges* » ou encore les « *petits gestes résultant de services rendus* ». Pour beaucoup, la relation avec les voisins a été l'opportunité de « *garder un lien social en dehors du foyer* ». Ces évocations positives sont légèrement surreprésentées parmi les personnes vivant en appartement.

Pour quatre personnes sur dix en revanche, les voisins sont d'abord synonymes de nuisances. Trois fois sur quatre, c'est d'abord le bruit du voisinage qui est source de nuisances, soulignant ainsi la prégnance de l'enjeu de l'isolation phonique des appartements au sein des immeubles. Certains mentionnent « *le bruit incessant des voisins* », souvent découvert à l'occasion du confinement : « *les nuisances du voisinage inconnues jusqu'alors du lundi au vendredi* ».

« *La cohabitation du télétravail et de la musique des voisins, sur une cour qui fait caisse de résonance, peut être problématique* ».

Pour d'autres, l'incivisme des voisins est pointé du doigt ou encore la promiscuité ressentie dans des quartiers particulièrement denses.

« *La densification a ses limites, et quand il s'agit de vivre vingt-quatre heures sur vingt-quatre avec ses voisins et son quartier on le voit bien.* »

« *Les rodéos, les bruits des jeunes, les scooters... Les cités sont les pires endroits où on peut être confinés.* »

Enfin, une personne sur dix souligne (dans certains cas, avec regret, dans d'autres, avec soulagement) l'absence de relation avec son voisinage au cours de cette période.

**Habiter en ville : quels enseignements pour la Métropole de demain ?**

> Vers **un droit à la nature en ville** ? L'importance de la présence d'espaces végétalisés à proximité de son domicile, qu'il s'agisse d'un parc ou simplement d'un arbre, apparaît comme un élément central du bien-être en ville. Comment faire évoluer les formes urbaines pour intégrer une proximité renforcée de la nature, quel que soit le type d'habitat ?

> La fermeture des parcs et espaces publics pendant le confinement de mars-mai 2020 a souligné, en creux, le rôle essentiel de ces espaces pour les ménages citadins. Pour tous ceux qui n'ont ni balcon ni terrasse, **les espaces publics** apparaissent comme le prolongement du logement et des espaces nécessaires de respiration.

> **La proximité des commerces et services** est un élément fort du choix résidentiel des ménages citadins et de leur qualité de vie au quotidien : la ville des courtes distances ou du quart d'heure (Carlos Moreno), un modèle pour demain ?

> L'assignation à domicile 24h/24h a été pour beaucoup d'habitants l'occasion de (re)découvrir ses voisins, pour le meilleur et pour le pire : avec l'apaisement de l'ambiance urbaine, **l'isolation phonique des logements** au sein d'un même immeuble s'est souvent révélée insuffisante quand tous cohabitent dans le même temps. Avec l'évolution des normes thermiques, l'accent mis sur l'isolation performante vis-à-vis de l'extérieur (dans le neuf comme dans l'ancien) vient souvent, a contrario, amplifier les bruits du voisinage du fait de la conception des bâtiments.

**Au-delà des confins du logement : à la recherche des aménités du kilomètre**

Au-delà des caractéristiques physiques propres au logement, l'environnement proche du domicile a joué un rôle important dans l'expérience du confinement et a été de nombreuses fois évoqué par les personnes enquêtées.

**L'accès à la nature en ville : un bien mal partagé**

L'assignation à domicile provoqué par le confinement a exacerbé le besoin de nature des citadins.

La fermeture des parcs et jardins au cours du premier confinement a été regrettée : « *dommage d'avoir fermé les espaces publics extérieurs qui auraient pu être réglementés [...], et d'autant plus pour les petits logements avec plusieurs personnes et sans balcon.* » Le rôle des espaces publics et des espaces verts apparaît comme essentiel à la qualité de vie dans les quartiers denses. Une répondante, confinée en famille dans un appartement sans espace extérieur souligne que « *l'extérieur, les aires de jeux sont le prolongement de l'appartement.* »

Une autre s'interroge et souligne l'enjeu primordial du maintien de la présence de la nature en ville : « *Je ne supportais plus de rester en ville. Comment permettre que les gens qui vivent en ville ne soient pas privés de l'extérieur, de la nature ?* »

Pour ceux qui ont eu la chance de pouvoir en jouir, la présence d'espaces verts accessibles à proximité a compensé l'absence d'espace extérieur au sein du logement : « *Je suis en appartement, mais nous sommes entourés de quatre parcs très verts (Sainte-Foy-lès-Lyon). La proximité de ces grands espaces verts (vraiment verts, pas des aires de jeux avec deux platanes) qui sont restés accessibles et d'une cour en bas de résidence a permis de contrebalancer largement l'absence de balcon.* »

**Commerces et services de proximité : la ville pratique**

Si les habitants des quartiers denses ont parfois souffert de l'absence de la nature, plusieurs soulignent avoir apprécié la proximité des commerces.

« *Praticité de la vie en ville avec de jeunes enfants (courses, médecin, etc.)* » (homme, confiné en appartement, en famille avec deux enfants).

« *La proximité des commerces a rendu les choses faciles, étant en centre-ville, nous avons pu continuer à nous approvisionner dans un magasin de producteurs et dans une épicerie vrac sans problème* » (femme, confinée en appartement, en couple).

Pour certains, le confinement a même été l'occasion de découvrir les atouts de son quartier : « *découverte du fait que beaucoup de services sont accessibles dans le rayon d'un kilomètre* ».



*“ Une ville vide et sans vie n’a aucune raison d’être.”*

Femme, entre 50 et 60 ans, vivant en appartement, confinée en couple.

*“ Chaque jour à partir de dix-sept heures, un voisin violoncelliste jouait des airs classiques ou modernes sur son balcon pendant dix à quinze minutes. Des liens se sont tissés.”*

Femme, de plus de 60 ans, confinée seule en appartement.

*“ En ville, il n'a pas été possible de vivre les changements liés au printemps ”*

Femme, de plus de 60 ans, confinée seule en appartement.



© Urbalyon

# Les mots du confinement : la relation des ménages à leur logement pendant le confinement, au prisme de l'analyse lexicale

**Au-delà des statistiques, l'analyse textuelle des réponses au questionnaire donne à voir les représentations des ménages associées à l'expérience du confinement. Comment les mots utilisés éclairent-ils les effets de la crise sanitaire sur la relation des ménages à leur logement ?**

## MÉTHODOLOGIE

### *Une analyse lexicométrique*

Le logiciel d'analyse lexicométrique Alceste offre la possibilité d'effectuer le traitement quantitatif sur des données textuelles. Le corpus analysé est composé des réponses aux questions ouvertes du questionnaire diffusé entre le 15 juillet et le 15 septembre 2020 aux ménages de l'aire métropolitaine lyonnaise. Seules les réponses des ménages ayant passé le confinement dans leur résidence principale ont été analysées (580 réponses).

Le logiciel permet de mettre en évidence les différents champs lexicaux qui structurent un corpus textuel. En analysant la répétition de traces lexicales (co-occurrences) et la manière dont elles sont liées et opposées les unes aux autres, le logiciel montre comment sont organisés les termes d'un discours.

### *Regroupement en différentes classes*

Les réponses ouvertes aux questions analysées par le logiciel ont fait l'objet d'une double classification descendante hiérarchique en quatre classes stables, intégrant 982 des 1 464 unités de contexte élémentaire identifiées. 67% des unités de contexte élémentaire ont ainsi été analysées.

A l'aide du logiciel Alceste (voir méthodologie), nous avons cherché à identifier les principaux univers lexicaux mobilisés par les habitants enquêtés, et à voir si le profil des répondants a eu un impact sur la manière d'évoquer les 55 jours du confinement de mars-mai 2020.

### **Synthèse des classes lexicales**

Quatre principales classes lexicales ont été dégagées par le logiciel, que nous avons intitulées : les espaces constitutifs du logement (1), les adaptations du quotidien (2), une expérience de la distance et du temps qui passe (3), une expérience inédite d'un environnement bouleversé (4).

Dans le schéma ci-contre, sous chacune des classes, figure la liste des mots ayant contribué à la constitution de celle-ci : à chaque mot est associé un nombre (le khi2), qui montre dans quelle mesure ce mot contribue à la constitution de la classe. De façon générale, si ce nombre est positif, il indique une surreprésentation du mot

dans la classe. Plus il est élevé, plus le lien entre un mot et une classe est important.

### **A chacun ses mots**

Pour approfondir l'analyse, nous avons fait l'hypothèse que des champs lexicaux contrastés seraient investis en fonction des profils de population. Pour chaque répondant, nous avons analysé les variables suivantes : le type de logement habité (maison ou appartement), l'accès à un espace extérieur ou non, la présence d'enfants mineurs ou non, le télétravail ou non, âge, le nombre de personnes confinées. Ces spécificités, lorsqu'elles existent (ce n'est pas le cas pour les classes 1 et 3), sont précédées d'une étoile et listées sous la liste des mots. Le nombre entre parenthèses montre dans quelle mesure la variable est significativement caractéristique du profil des répondants associé à cette classe.

Chacune des quatre classes est décrite et analysée dans les pages qui suivent.

## LISTE DES QUESTIONS DONT LES RÉPONSES ONT ÉTÉ ANALYSÉES

> Pour quelles raisons êtes-vous resté.e dans votre logement ?

> Si vous aviez souhaité un autre lieu de confinement, veuillez préciser pourquoi.

> Si vous avez adapté votre logement aux nouvelles activités pratiquées, quelles adaptations avez-vous apporté ?

> Si la pratique de nouvelles activités a généré des tensions, précisez la nature de ces tensions.

> Quelles ont été les qualités de votre logement qui ont rendu le confinement acceptable voire agréable ?

> Quelles ont été les difficultés ou défauts

de votre logement qui ont rendu le confinement difficile ?

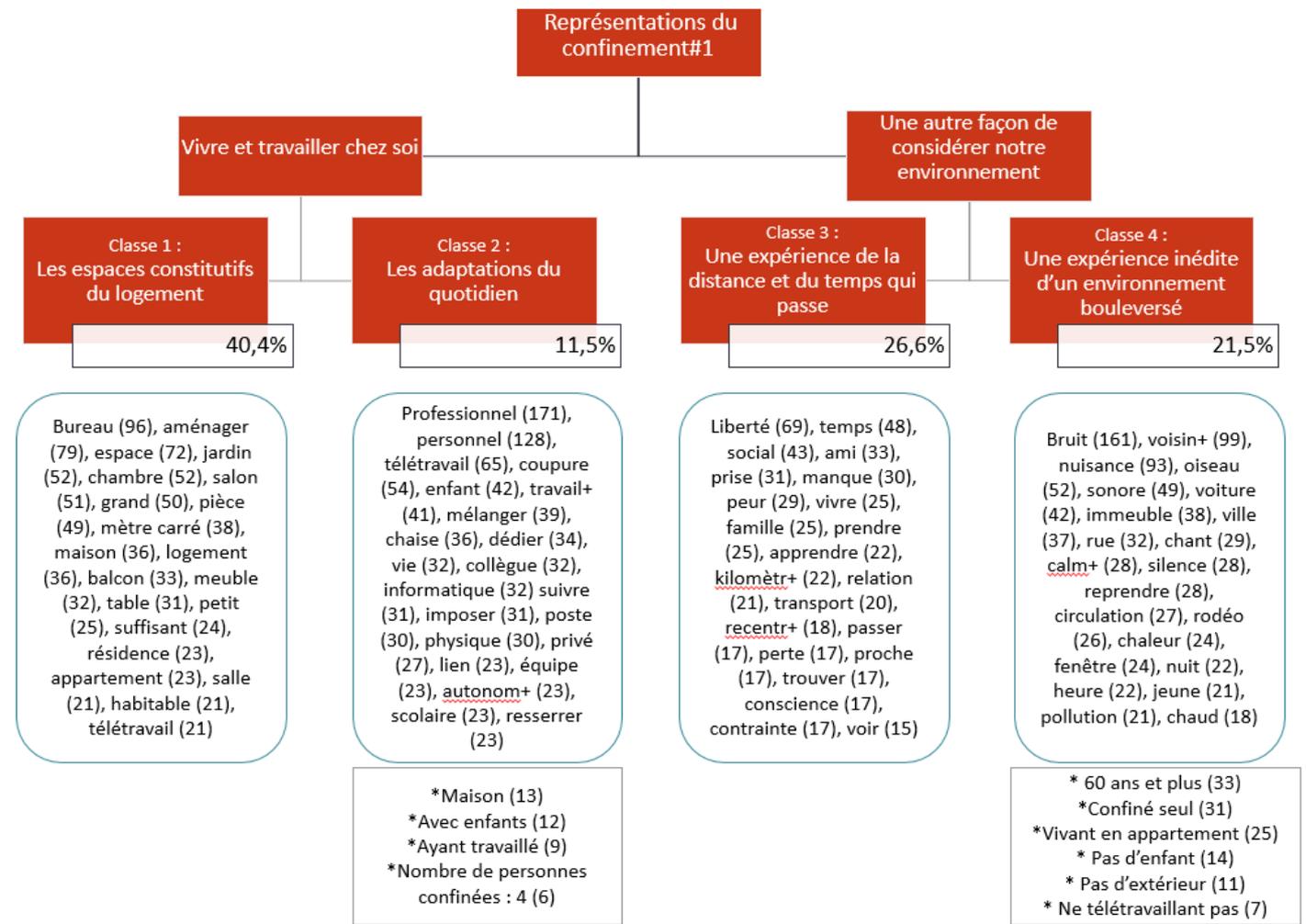
> Qu'est-ce qui vous a le plus manqué durant cette période de confinement ?

> De manière plus globale, quelles ont été à votre avis, les bonnes surprises de ce confinement ?

> Au contraire, quelle(s) nuisance(s) avez-vous pu ressentir lors de cette période de confinement

> Y a-t-il un sujet relatif au logement, au cadre de vie ou aux conditions de vie durant le confinement que nous n'avons pas abordé dans ce questionnaire et que vous souhaiteriez détailler ?

## Répartition des champs lexicaux du corpus (à partir de l'analyse réalisée dans le logiciel Alceste)



### Définitions et précisions méthodologiques :

- L'Unité de contexte élémentaire (UCE) est une unité textuelle de quelques lignes en règle générale. Il s'agit d'une unité statistique de base pour Alceste qui va classer les UCE en fonction de la distribution du lexique. L'unité de contexte élémentaire est déterminée en longueur en fonction du nombre d'occurrences (de mots) et de la ponctuation.

- Certains des mots sont tronqués (recentr+, calm+). Le logiciel Alceste relève les racines des mots présents. A titre d'exemple, les pluriels et les verbes conjugués sont réduits à leur racine (lemmatisation) : « pour ce type d'analyse, la sémantique des termes est plus importante que leur caractéristique grammaticale » (Blanchet & Gotman, 1992/2007, p. 100).

## Vivre et travailler chez soi : vers une confusion des genres

Les deux premières classes lexicales sont centrées sur l'intérieur du logement : la première s'attache davantage à la description physique des logements occupés, tandis que la seconde donne à voir les adaptations apportées pour concilier des temps usuellement séparés. L'univers lexical de ces deux classes témoigne de l'impact du télétravail généralisé.

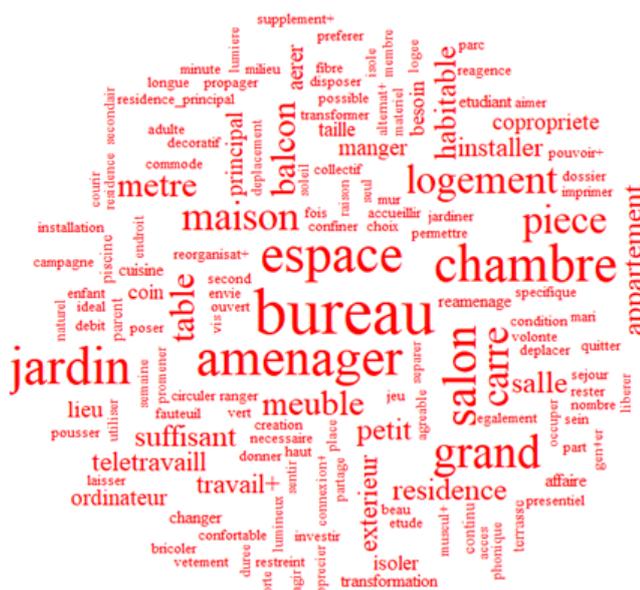
### Classe 1 : les espaces constitutifs du logement

La première classe rend compte de 40% du corpus : c'est la classe la plus importante identifiée par le logiciel.

Sans surprise, ce sont les éléments constitutifs du logement qui ont été le plus largement évoqués par l'ensemble des répondants, quel que soit leur profil ou leurs conditions de logement. Cela s'explique notamment par la nature des questions posées (adaptations portées au logement, qualités ou défauts perçus au sein du logement).

Le lexique mobilisé renvoie aux pièces du logement (*bureau, chambre, salon, pièces, balcon, salle*), au mobilier (*bureau, meuble, table*), au type d'habitat (*logement, résidence, maison*), ou encore à la taille des logements (*mètre carré, petit, suffisant*).

Fréquemment associé à la notion d'espace, le *bureau* (96) est un élément qui occupe une place centrale dans la description des logements, ce qui témoigne de l'impact fort du télétravail dans les représentations associées au logement pendant le confinement du printemps 2020. Il est évoqué sous différents aspects. Les répondants sont nombreux à évoquer la recherche d'un *coin*, d'un *espace*, d'un *lieu* pour le *bureau*, faute d'avoir une pièce dédiée au sein de leur logement. Le *bureau* est également fréquemment mentionné à travers les aménagements apportés (*table, petit, grand*). La présence dans cette classe, d'autres pièces de la maison (*chambre, pièce, salon, salle, cuisine*) donne à voir la diversité des pratiques d'occupation du logement, gravitant autour la généralisation inédite du télétravail à domicile.



“Deux configurations de la pièce principale : une pour la semaine et une pour le week-end. En semaine : un espace de travail (ordinateur, écran supplémentaire, ...) fixe sur la table de séjour (pas de bureau ni de chaise de bureau). En weekend : retour à la normale.”

Femme, vivant en appartement, confinée seule.

“Aménagement d'un espace pour le télétravail (pas de pièce spécifique prévue à cet effet dans l'appartement, grand espace de vie ouvert très agréable en temps normal mais peu adapté au télétravail avec toute la famille à la maison).”

Femme, vivant en appartement, avec enfants, confinée au sein d'un ménage de 4 personnes.







# Quels effets de cette expérience inédite sur les choix résidentiels des ménages?

La mobilité le temps du confinement : entre pouvoir et vouloir.



## 10 à 15% des ménages ont quitté leur résidence principale

en France, d'après les différents sondages menés durant cette période, mais ce phénomène ne touche pas les ménages, ni les territoires de manière uniforme. Ce départ concerne en effet une part des ménages les plus aisés souvent partis se réfugier dans leur résidence secondaire pour y trouver un logement plus grand et offrant une plus grande proximité à la nature. Une part des ménages modestes a également fait le choix de partir, souvent pour être logés par un proche. La motivation principale à ce départ est de fuir des conditions de logement jugées peu satisfaisantes dans la perspective de ce confinement (logement étudiant, lieu de vie exigu ou partagé). Au-delà de cette différenciation sociale, cette migration résidentielle se concentre essentiellement sur les grandes agglomérations. Ce sont ainsi entre 11% et 12% des Parisiens qui ont quitté Paris (© Orange/Insee).

Face à l'annonce d'un confinement national le 16 mars 2020, des réactions spontanées de changement de résidence se sont esquissées à l'échelle nationale. Il y a ceux qui ont fait le choix, parfois précipité, de quitter leur logement pour rejoindre un lieu de résidence plus propice à la projection d'un confinement dont on ne connaissait pas encore la durée. Et puis il y a ceux, qui par choix, faute d'alternative patrimoniale ou par contrainte (maintien de l'activité professionnelle, besoin familial impérieux...) sont restés dans leur logement habituel.

## 90% des ménages enquêtés ont été confinés dans leur résidence principale

Si ces ménages sont restés chez eux, c'est principalement parce qu'ils n'avaient pas d'autre lieu de résidence et qu'ils se sentaient bien chez eux (ce sont les deux raisons majeures invoquées par les enquêtés). La contrainte du travail ou du télétravail ainsi que le respect des règles du confinement ont également été fortement soulignés.

## Deux tiers des ménages restés chez eux ne souhaitent pas quitter leur domicile durant le confinement

Ce sont principalement des ménages, ayant déclaré se sentir bien chez eux et avec des conditions de confinement plutôt satisfaisantes à très satisfaisantes. Le profil type de ces répondants est le suivant : âgé de plus de 40 ans (à 71%), propriétaire occupant (à 76%), vivant en maison (à 56%), dans un grand logement (73% de T4 et plus).

## Un tiers des ménages aurait souhaité changer de logement lors du confinement

Les ménages qui auraient souhaité quitter leur domicile sont majoritairement âgés de 20 à 40 ans, logés à 95% en appartement et locataires pour 58% d'entre eux. Leurs logements sont de petites typologies (T2/T3) dans 61% des cas.

Pour une majorité des 34% de ménages confinés dans leur résidence principale et qui auraient aimé en partir, le manque d'espace extérieur est le principal motif. Vient ensuite le besoin de campagne, de grand air, d'accès à la nature et de calme. Enfin la petite taille du logement et le fait de vivre en appartement ont également été des facteurs aggravants sur la perception négative de cette période. Ces ménages sont pour beaucoup dans une étape intermédiaire de leur parcours résidentiel.

## Les rares ménages ayant quitté leur domicile pour un autre lieu de résidence sont, pour la plupart, restés au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Sur la cinquantaine de ménages ayant déclaré avoir été confinés ailleurs que dans leur résidence principale, près des deux tiers sont restés dans la région. La principale raison invoquée est le rapprochement familial : étudiants retournés chez leurs parents, personnes qui se sont rapprochées d'un parent ou d'un grand-parent nécessitant une assistance, enfants et leurs familles retournés chez leurs parents qui habitent en maison à la campagne pour bénéficier de meilleures conditions de vie, etc. Le besoin d'espace au sein du

**Les choix résidentiels des ménages :  
des changements de cap réservés aux plus aisés ?**

> Alors que les prix de l'immobilier sont en forte hausse depuis plusieurs années, **la fluidité des parcours résidentiels des ménages** est un enjeu majeur dans l'agglomération lyonnaise : comment permettre que chacun puisse disposer d'un logement, adéquat à chaque étape de la vie ?

> **Besoin de nature et ville du quart d'heure** : comment concilier les aspirations individuelles et les exigences écologiques, liées à l'étalement urbain ? Les villes moyennes autour de l'agglomération pourraient-elles devenir le nouvel el dorado des ménages recherchant la proximité de la nature et des services urbains ?

logement ou en extérieur est le second facteur le plus cité par les personnes ayant quitté leur résidence principale, le plus souvent pour une maison à la campagne ou avec un jardin.

Parmi la cinquantaine de ménages ayant quitté leur résidence principale pendant le confinement, 53% sont des cadres et professions intellectuelles et 26% sont des étudiants retournés chez leurs parents.

**Des choix résidentiels pour certains remis en question par l'expérience du confinement ?**

13% des ménages enquêtés ont déclaré avoir un projet de déménagement bien engagé. Certains de ces ménages indiquent être prêts à s'éloigner de leur lieu de travail pour accéder à ce nouveau logement, mais également à s'éloigner de la ville, de ses commerces, services et loisirs.

**Une double-peine pour les ménages les plus modestes**

Les ménages ayant le plus difficilement vécu le confinement sont majoritairement les ménages les moins en capacité de changer de logement. Différentes études récentes montrent une corrélation forte entre les conditions sociales et les capacités financières des

ménages et leur choix résidentiels. Une très grande partie des ménages qui ont mal vécu le confinement en raison de leur logement et/ou de son environnement ne sont pas en capacité économique d'en changer.

Selon Éric Maurin, « le marché résidentiel est peut-être le lieu où se révèlent aujourd'hui, dans leur plus cruelle netteté, les nouvelles lignes de fracture de notre société, et notamment la rupture entre les classes moyennes et les élites. [...] Le lieu de résidence est aujourd'hui plus que jamais un marqueur social » (Le ghetto français ; Enquête sur le séparatisme social, Paris, Seuil, 2004).



© Urbalyon



*“ Le confinement m'a donné envie d'avoir un logement plus vert, idéalement avec un jardin. Mais je ne suis pas prête à renoncer à la proximité de la vie citadine (transports, activités, commerces...) et déménage donc dans un logement plus grand, avec balcon (pour avoir des plantes !) mais toujours en hypercentre.”*

Femme entre 20 et 30 ans, confinée en appartement.

*“ Se posait la question avant le confinement d'un déménagement pour se rapprocher de la ville ; ce projet est abandonné pour rester à la campagne malgré la distance et les contraintes de transport.”*

Femme entre 50 et 60 ans, confinée en maison, en couple.

*“ Cela n'est pas possible en raison des coûts, la colocation à 30 ans est la seule possibilité pour avoir un loyer convenable, je ne déménagerai donc pas. Je renonce actuellement à mon indépendance en vivant en colocation et à mes valeurs de vie en restant en ville pour avoir un travail. ”*

Femme, entre 30 et 40 ans, en colocation dans un appartement.

# ZOOM SUR

## La suroccupation des logements, un enjeu social majeur, exacerbé par la crise sanitaire



**Les personnes habitant un logement exigu ou surpeuplé sont 2,5 fois plus nombreuses à avoir été positives au Covid-19**

d'après l'enquête « Épidémiologie et conditions de vie » menée par l'Inserm avec le concours de la Drees, de l'Insee et de Santé publique France.

*Enquête menée en mai 2020 sur un échantillon représentatif de 135 000 personnes âgées de 15 ans ou plus vivant en France métropolitaine, en Martinique, en Guadeloupe et à la Réunion.*

**La crise sanitaire a souligné la grande vulnérabilité sociale et humaine des ménages vivant dans des logements suroccupés (contaminations accrues, difficultés sociales et scolaires amplifiées pour les enfants, exacerbation des tensions intrafamiliales).**

En France, plus de 5 millions de personnes vivent dans un logement suroccupé, c'est-à-dire dans un logement où le nombre de pièces est insuffisant au regard de la taille de leur ménage. Les situations de suroccupation sont nettement plus répandues dans les grandes agglomérations et touchent davantage les ménages vivant en appartement (Insee Focus, n°189, avril 2020).

**Dans l'agglomération lyonnaise, 6,5% de résidences principales sont en situation de suroccupation**

D'après l'Insee, ce sont ainsi plus de 39 000 ménages concernés. A l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise (hors Sepal), le taux de résidences suroccupées est bien plus faible (2% en moyenne, moins de 19 000 ménages).

Les situations de suroccupation sont très inégalement réparties au sein de l'agglomération lyonnaise. Compte-tenu de la typologie des logements, les ménages vivant dans un logement

suroccupé sont plus nombreux, en volume, dans l'hypercentre : 15 000 ménages lyonnais vivent dans un logement suroccupé.

Les communes de Vaulx-en-Velin (14%), Saint-Fons (13%), Vénissieux (11%) et Villeurbanne (10%) sont celles où la part des ménages vivant dans un logement suroccupé est la plus élevée. Un tiers des ménages de la Métropole vivant dans un logement suroccupé réside dans l'une de ces quatre communes.

**Des situations de suroccupation plus fréquentes dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Dans dix quartiers en politique de la ville, la part des ménages vivant dans un logement suroccupé dépasse 15% (Monod et Bel Air - Les Brosses à Villeurbanne, Parilly à Bron, Les Plantées à Meyzieu, Les Collonges à Saint-Genis-Laval, Grande Île et Sud à Vaulx-en-Velin, Les Pérouses à Brignais, Moncey et Mermoz à Lyon, Minguettes - Clochettes à Vénissieux).

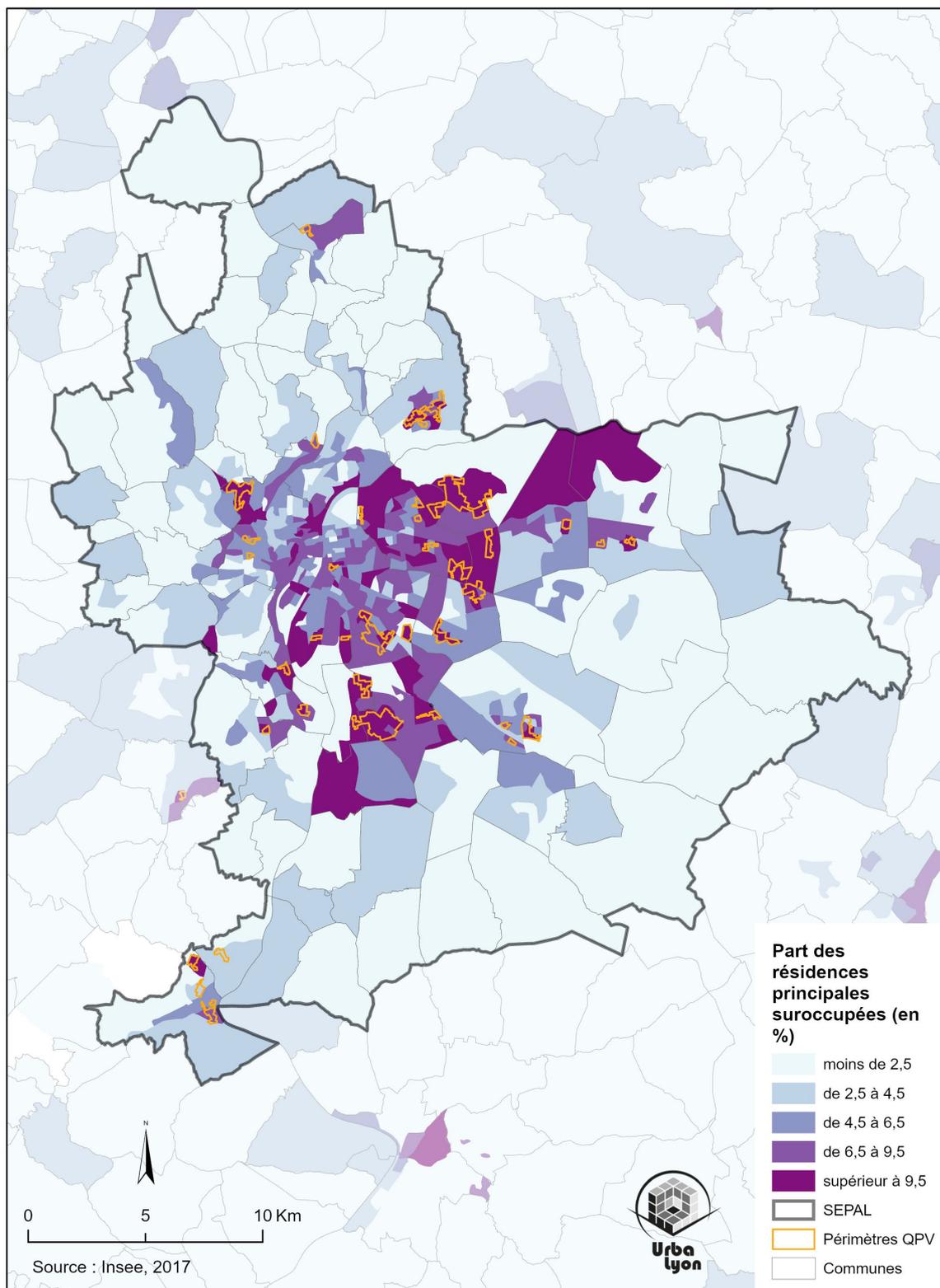
### MÉTHODOLOGIE

La **suroccupation** est mesurée en rapportant la composition du ménage au nombre de pièces du logement, les studios occupés par une personne étant exclus du champ. Un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », fondée sur :

- > une pièce de séjour pour le ménage,
- > une pièce pour chaque personne de référence de chaque famille occupant le logement,
- > une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus,
- > et pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Cette notion de « suroccupation » diffère légèrement de la notion de « surpeuplement » pouvant être utilisée dans d'autres publications de l'Insee, en particulier celles issues de l'enquête nationale Logement. En effet, l'indice de peuplement des logements prend en compte, dans sa caractérisation du surpeuplement, la surface de certaines pièces, information qui n'est pas disponible dans le recensement de la population.

## Taux de suroccupation des résidences principales (hors studio de 1 personne) à l'iris, en 2017



Fermeture des aires de jeux, confinement (printemps 2020)



# 2

## Crise sanitaire, crise sociale : regards croisés des professionnels de l'habitat auprès des publics les plus fragiles



### CE QUE L'ON PEUT RETENIR

La crise sanitaire a rappelé et exacerbé la grande vulnérabilité des étudiants. Leur précarité et leur isolement ont été renforcés par la fermeture des universités et la perte, pour certains, de jobs étudiants. Les professionnels du Crous ont adapté leurs actions, sur le plan sanitaire, psychologique, social ou encore financier, pour accompagner au plus près les étudiants.

Au premier rang des populations fragilisées par la Covid et le confinement figurent les personnes âgées. Les bailleurs sociaux et la Métropole de Lyon réunis au sein du Pôle Public de l'Habitat, ont mis en œuvre une série de dispositifs exceptionnels pour maintenir le lien avec les ménages locataires âgés et isolés.

Pour les ménages locataires du parc social, le confinement et la crise sanitaire ont pu être des éléments fragilisants. Les bailleurs sociaux ont innové dans les moyens déployés afin de conserver le lien avec les locataires et les accompagner au mieux dans les circonstances exceptionnelles du confinement.

Les publics les plus précaires vis-à-vis du logement (en situation de mal-logement ou de sans-abrisme) ont été durement touchés par la crise. Pour faire face à l'urgence sociale, des moyens exceptionnels ont été mis en œuvre. La mise à l'abri, l'alimentation, l'hygiène et « l'aller vers » ont été les quatre priorités d'action de la Fondation Abbé Pierre.



Dans la Métropole de Lyon

# 175 550

étudiants à la rentrée  
2018-2019.

# 302

résidences dédiées en  
service en juillet 2020, dont  
44 gérées par le Crous.

65 projets de résidences  
en cours.

# 34 759

places réparties en trois  
grandes familles de rési-  
dences : résidences univer-  
sitaires, résidences services  
et résidences dédiées à  
caractère social.

Source : Chiffres issus des travaux de  
l'OTLE (Observatoire territorial du  
logement étudiant)

Distribution des kits hygiène  
pour les étudiants



© Crous de Lyon

## Étudiants, entre solitude et vulnérabilité : retour sur l'accompagnement par le Crous des étudiants logés en résidence

Entretien avec Stéphanie Thomas, directrice de la Vie  
étudiante et Wafaa Fawzi, directrice de l'Hébergement -  
Crous de Lyon

Compte-tenu de l'attractivité univer-  
sitaire de l'agglomération lyonnaise, le  
logement des étudiants est un enjeu fort  
du territoire. Avec 40 résidences en  
service dans la Métropole de Lyon, le  
Crous est un acteur de premier plan  
pour favoriser les conditions de vie et de  
travail des étudiants résidant sur le  
territoire. Comment le fonctionnement  
du Crous et de ses résidences a-t-il été  
modifié par la crise sanitaire ? Quels  
dispositifs spécifiques ont été mis en  
place pour accompagner les étudiants ?  
A plus long terme, quel impact pourrait  
avoir la crise sanitaire sur  
l'accompagnement et le logement des  
étudiants ?

### Pendant le confinement

> **Toutes les structures sont restées  
ouvertes.** Un système de roulement des  
équipes et du personnel des résidences  
a été mis en place pour être 24h/24h à  
l'écoute des étudiants. Un comptage  
quotidien des étudiants a été effectué :  
lors du 1<sup>er</sup> confinement, le taux  
d'occupation des résidences se situait  
entre 30% et 35% en moyenne.

> La priorité a été de **maintenir le  
contact avec les étudiants**, avec la  
mise en place de campagnes de  
phoning, ou de porte à porte, réalisées  
par les équipes du Crous ou par les  
étudiants eux-mêmes. Une adresse mail  
a été mise en place pour garder un  
contact permanent avec les étudiants.

> Le **dispositif sanitaire** : dès lors  
qu'un étudiant était positif au Covid, si  
celui-ci était logé dans une chambre de  
9 m<sup>2</sup>, un studio avec kitchenette  
privative lui était mis à disposition.  
Pendant sa période de confinement, les  
cours alimentaires étaient prises en

charge par un autre étudiant ou par le  
personnel de la résidence.

> **La gestion des espaces collectifs** :  
une sensibilisation au règlement  
sanitaire pour le partage des cuisines  
communes. Les autres espaces  
collectifs (espace de travail, d'animation,  
ou jardins partagés) ont tous été fermés  
au cours de la période.

> **La lutte contre l'isolement** : le  
partenariat avec Apsytude,  
psychologues spécialisés dans l'écoute  
des étudiants, a été renforcé. La  
plateforme de consultation en ligne  
(Apsyligne), mise en place en 2019, a été  
renforcée et développée.

> **L'aide alimentaire** : pendant le  
premier confinement, les restaurants  
universitaires ont fermé. Le service  
social du Crous a déployé un certain  
nombre d'aides alimentaires (bons  
d'achat dans des grandes surfaces,  
financement d'associations étudiantes  
qui faisaient des distributions  
alimentaires).

> **L'animation** : beaucoup d'animations  
ont été dématérialisées (cours de yoga,  
séances de sport, conseils diététiques,  
culture) afin de proposer chaque jour  
une animation. Ces activités étaient  
proposées par des animateurs et  
animatrices, coaches sportifs,  
diététicien.ne.s ou des étudiants en  
service civique.

> **L'accompagnement des étudiants  
vulnérables** : un partenariat avec les  
Services de santé universitaires (SSU) a  
été mis en place, afin que chaque  
résidence ait un médecin dédié. Cela  
permettait aux étudiants qui n'avaient  
pas de médecin référent d'en avoir un.

- > Création, avec l'institut régional Jean Bergeret, d'un dispositif d'écoute et de soutien gratuit qui propose des entretiens avec des psychologues en ligne ou par téléphone.
- > Valorisation des dispositifs Nightline de l'université de Lyon, Apsytude du Crous et LIVE (plateforme d'écoute et d'accompagnement assurant information et orientation dans le domaine de la santé mentale).
- > Vote d'une subvention de 500 000€ pour lutter contre l'isolement numérique des étudiants du territoire.

#### Pour les plus précaires :

- > Aide de 200 000€ auprès des associations de distributions alimentaires (Restos du cœur, Secours populaire, Banque alimentaire, etc.)
- > Mise à disposition de locaux pour des associations (stockage, distribution, etc.).

#### > Des dispositifs renforcés pour faire face aux situations d'urgence sociale.

Certains étudiants qui parvenaient à s'en sortir jusque là, ont été mis en difficulté financièrement. Les commissions d'aide d'urgence se réunissaient hebdomadairement pour faire face aux nombreuses demandes. Plusieurs aides de l'état ont été mises en place pour les étudiants ultra-marins, ou ceux qui avaient perdu leur job ou leur stage. Les plafonds d'aide ont été augmentés, des possibilités d'aides en numéraire ont été installées en cas d'urgence.

#### Depuis le premier confinement

La situation lors du second confinement est très différente. Les taux d'occupation des résidences sont plus élevés (entre 70 et 75%), les restaurants universitaires sont restés ouverts avec de la vente à emporter (deux repas à 1€ par jour pour les étudiants boursiers), les cours à l'université se poursuivent.

> **Des procédures adaptées ou simplifiées** : les états des lieux à distance, mis en place pendant le confinement, fonctionnent bien et reposent sur une relation de confiance.

#### > Un maintien d'un certain nombre d'activités de manière dématérialisée.

Dès le mois de juin, il a été convenu de poursuivre à la rentrée des activités en digital. Par exemple, le Freestival organisé habituellement en octobre a été remplacé par Fil'Free, un programme d'accompagnement à la vie étudiante, conçu pour être accessible sur les réseaux sociaux pendant toute l'année. Chaque mois une thématique en lien avec la vie étudiante est abordée sous forme de vidéo, quizz, animations en live, jeux concours. Même au-delà du confinement, il est prévu de poursuivre certaines activités en digital, en complément d'une reprise en présentiel (par exemple poursuite des activités sportives qui s'interrompaient entre octobre et mars).

> **Une vigilance accrue sur la connexion internet** dans les résidences : des partenariats ont été mis en place avec le prestataire pour permettre une intervention la plus rapide possible, en cas de dysfonctionnements.

> Le 1<sup>er</sup> confinement a révélé que de nombreux étudiants ne disposaient pas de thermomètre. Le contenu du kit hygiène distribué à chaque étudiant résident a évolué pour intégrer des bandelettes indicatrices de température.

#### Et à plus long terme ?

> **Une augmentation des demandes de réadmission**, passées de 37% à 41%. Des procédures simplifiées de réadmission ont été mises en place. Le volume des nouvelles demandes se maintient au même niveau, avec une forte pression sur l'offre, d'autant que plusieurs livraisons de nouvelles résidences initialement prévues pour septembre 2020 ont pris du retard. Tous les étudiants logés sont boursiers.

> **Les questions de conception des nouvelles résidences et de réhabilitation des résidences les plus âgées, font l'objet d'une réflexion en continu.** La crise sanitaire n'est pas venue bouleverser les cahiers des charges sur ce point. L'intégration de points d'eau dans chaque chambre, la mise en place de jardins partagés, ou encore les réflexions sur le mobilier (via la mise en place de magasins solidaires), sont quelques-uns des points de priorité.



# Les personnes âgées : les dispositifs d'accompagnement mis en œuvre au sein du pôle public de l'habitat

Entretien avec Anne-Cécile Bastin, chargée de mission Habitat spécifique et adapté - Délégation Développement solidaire, habitat et éducation, Métropole de Lyon

Dans le Sepal

## 300 000

personnes âgées de 60 ans et plus en 2017

soit **21%** de la population totale.

## + 30%

à l'horizon 2040

d'après les projections de l'Insee, modèle Omphale.

## 12%

des occupants du parc social ont 75 ans et plus en 2016

## 45%

des ménages de 75 ans et plus vivent seuls en 2017.

Source : Insee 2017, OPS 2016

Comment les ménages âgés isolés ont-ils été accompagnés durant le confinement de mars-mai 2020 ? Quels dispositifs ont été mis en œuvre par les trois offices publics de l'habitat, réunis au sein du pôle public de l'habitat, pour faire face à la situation ? L'habitat inclusif a-t-il joué un rôle particulier dans le vécu de cette période par les ménages âgés ?

### Pendant le confinement

> **Des actions de phoning, « appels de bienveillance »** ont été mis en place par les trois bailleurs. Pour cela une partie des équipes a été redéployée. Cette action a été de grande ampleur : par exemple, ce sont près de 2 700 ménages qui ont été contactés au sein du patrimoine d'Est Métropole Habitat. Dans un premier temps, il s'agissait de personnes isolées de plus de 60 ans, puis la cible a été élargie aux couples de personnes âgées (90 ménages supplémentaires). Il était important pour les équipes des bailleurs qu'il y ait un soutien, un maintien du lien social mais aussi des interventions techniques dans la mesure du possible.

> **Des travaux d'adaptation mis en pause brutalement.** Cela a représenté une grosse difficulté pour les personnes âgées qui étaient en attente de travaux d'adaptation de leur logement au vieillissement ou au handicap. Il n'était pas possible d'intervenir durant le confinement, par exemple, pour des personnes qui sortaient d'hospitalisation. Cela montre la nécessité de l'anticipation de l'adaptation des logements, avant que le problème ne se pose.

> **L'identification des personnes « invisibles ».** Les conseillers sociaux ont été en contact avec les gardiens pour identifier et contacter les personnes injoignables, par une prise de contact par l'interphone ou la boîte aux lettres.

> **Un travail de relais auprès de prestataires en cas de demandes d'aides spécifiques.** Par exemple, près de 20% des locataires âgés contactés par Grand Lyon Habitat ont fait l'objet d'un relais vers un partenaire (essentiellement, portage de repas, lutte contre isolement et solitude).

> En interne au pôle public de l'habitat, **mise en œuvre d'échanges de bonnes pratiques.**

### Quelles spécificités du confinement en habitat inclusif ?

Les locataires de ces résidences ont été plus facilement suivis car déjà identifiés par les bailleurs. Les ménages ont pu s'appuyer sur les solidarités existantes mais aussi l'intervention des salariés habituellement sur site pour animer ces résidences, comme par exemple la coordinatrice de vie sur site du « Quatuor » de Lyon Métropole Habitat à Champagne-au-Mont-d'Or. Il y avait moins de situation d'isolement du fait de l'interconnaissance entre les voisins, facilitée dans ce type d'habitat. Dans ces résidences, les locataires semblent avoir mieux vécu le confinement, qu'en habitat classique.

## Après le confinement

> **Une priorité donnée à l'adaptation des logements** : le phoning auprès des ménages a permis d'identifier de nombreuses situations de ménages qui se trouvent dans des logements pas ou insuffisamment adaptés. Cet état des lieux encourage les offices publics de l'habitat à poursuivre leurs efforts déjà bien engagés pour rendre leur parc accessible et adapté.

> **Une volonté de développer les projets d'habitat inclusif**, dont l'intérêt en matière de lutte contre l'isolement, a été particulièrement souligné lors de la période de confinement. Ces opérations, encore rares, sont aujourd'hui souvent méconnues ou mal perçues par les personnes âgées, qui confondent habitat inclusif et établissements spécialisés.

## ZOOM SUR

### L'habitat inclusif

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 apporte une définition légale de l'habitat inclusif, à destination de personnes en situation de handicap ou âgées qui choisissent, à titre de résidence principale, un mode **d'habitation regroupé** entre elles ou avec d'autres personnes, assorti d'un **projet de vie sociale et partagée** dont le contenu est défini dans un cahier des charges. La loi précise que relève du champ de l'habitat inclusif :

- un logement meublé ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée défini par arrêté, loué dans le cadre d'une colocation régie par le droit applicable entre bailleurs privés ou sociaux et les locataires.
- un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée défini par arrêté, et situés dans un immeuble ou groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés.

L'habitat inclusif constitue une réponse complémentaire au logement ordinaire et une alternative à l'hébergement en institution.

Fondé sur le principe du libre choix, l'habitat inclusif s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale.

## Le Quatuor, une résidence vill'âge (Lyon Métropole Habitat)



© M Djaoui



© JF Marin

# Quel impact de la crise pour le logement social ?

Entretien avec Estelle Gautier, responsable territoriale - ABC HLM

Dans le Sepal

## 166 401

logements sociaux au sens de la loi SRU, soit **24,9%** des résidences principales.

**62%** de T3 ou T4 parmi les logements sociaux gérés par les bailleurs.

Sources : Inventaire SRU 2019, RPLS 2019.

Dans la Métropole de Lyon

## 70 575

**demandes** actives de logement social dans la Métropole en 2019

**Indice de pression :**

**7** demandes enregistrées pour une attribution en 2019.

Source : Fichier commun du Rhône.

Comment a été vécue la crise sanitaire dans le secteur du logement social ? Quelles ont été les mesures d'accompagnement des bailleurs sociaux envers les locataires en situation de précarité ? Quelle gestion des bailleurs face aux diverses difficultés rencontrées pendant le confinement ? Enfin, la crise sanitaire a-t-elle eu des conséquences sur la production et la conception des futurs logements sociaux ?

### Pendant le confinement

> **Une réaction rapide des organismes HLM pour répondre à l'enjeu premier de conservation du lien avec les locataires.** Les bailleurs ont mis en œuvre des moyens diversifiés d'accompagnement des locataires afin de maintenir une relation privilégiée : lignes téléphoniques dédiées, adresses e-mails spécifiques, intervention des personnels de proximité sur le terrain... « Cette crise a réaffirmé le rôle de proximité des bailleurs, le soutien moral apporté par les personnels de proximité était très visible. ». Les organismes HLM se sont également organisés entre eux (groupes de travail inter-bailleurs et collectifs de directeurs généraux) pour partager les bonnes pratiques et manières de faire pour la gestion du confinement et le maintien du lien avec leurs locataires.

> **Identifier au plus vite les nouveaux ménages concernés par des impayés inhabituels ou surprenants.** La complexité pour les bailleurs est d'identifier ces ménages qui sont

inconnus des travailleurs sociaux, qui ne connaissent pas les démarches ou personnes à contacter pour se faire aider. L'enjeu est également d'identifier rapidement les situations qui risquent de se dégrader dans les mois à venir.

> **Des actions portées collectivement par l'ensemble des partenaires ABC HLM** en termes de tranquillité, de propreté, d'attributions, de chantiers ou encore de bonnes pratiques en termes de solidarité avec les locataires de locaux d'activités.

> **Des outils digitaux consolidés et développés pour le maintien du lien :** messages téléphoniques, paiements dématérialisés, communication via les sites internet des bailleurs, Facebook, Twitter, etc.

Une attention particulière envers tous les locataires et en particulier les plus âgés et les plus vulnérables via des campagnes d'appels téléphoniques.

> **Mise en œuvre d'une gestion des tâches quotidiennes dans le respect des règles sanitaires et de la protection des salariés :** désinfection des points de contacts et parties communes, confection et distribution de masques aux équipes de terrain...

A noter que le confinement a attisé certains conflits de voisinage mais dont l'ampleur est restée maîtrisée. La gestion de la propreté et des déchets a également été adaptée à la situation et à la fermeture des déchetteries.

**Lyon Métropole Habitat**

Adaptation de sa communication auprès des locataires via tous les canaux mobilisables : affichage dans les halls d'immeuble, SMS, email, courrier, site internet et réseaux sociaux. Création de nouveaux supports comme une « @Lettre des locataires spécial confinement », envoyée par emailing à 15 000 locataires début avril 2020.

Mise en œuvre d'un dispositif d'appels téléphoniques à destination des locataires seniors. Les conseillers sociaux en télétravail les contactent pour prendre de leurs nouvelles avec pour objectif de veiller à ce que les besoins de première nécessité soient remplis (alimentation, santé, ouverture de droits...) mais aussi de vérifier qu'ils soient en lien avec leur famille ou leurs voisins.

**Est Métropole Habitat**

Consolidation et développement des outils digitaux de la relation client : site internet enrichi de nouveaux éléments de réponse pour désengorger le centre de relation client.

Modes de paiement dématérialisés habituels largement mis en avant : mise en place de paiement en ligne par carte bancaire avec une prise en charge dédiée.

**Depuis le premier confinement :**

> **Une gestion qui repose plus sur la dématérialisation**, par exemple, pour les process de fonctionnement comme les commissions d'attribution de logement. Les locataires ont également recours plus systématiquement aux services dématérialisés qui étaient déjà en place mais moins utilisés.

> **Un impact sur les impayés encore difficile à évaluer et qui va révéler son ampleur sur le long terme.** « *La question des impayés ne fait que commencer* ». Les premiers chiffres sur les impayés étaient très alarmants liés à la mise à l'arrêt brutale de l'ensemble de la société ayant conduit à des retards de courriers. Les choses sont rapidement rentrées en ordre avec la reprise de l'activité mais les réelles conséquences de la crise vont se faire sentir sur le long terme. Il est encore trop tôt pour mesurer l'ampleur des répercussions de la crise sanitaire sur les budgets d'une partie des ménages locataires.

> **Les tensions sur la demande et sur rotation** étaient déjà très fortes avant le confinement et cela va encore se renforcer avec la crise sanitaire et l'augmentation du nombre de ménages en difficultés.

**Quelles conséquences sur les projets des bailleurs ?**

La crise du Covid exacerbe des sujets qui étaient déjà existants et les rend encore plus urgents. Il y a encore beaucoup de réflexions à mener sur les nouveaux modes d'habiter : espaces, lumière, végétalisation, espaces de télétravail, habitat participatif, etc.

Il faut revoir les modes de concertation des habitants qui ne peut plus se faire sous forme de réunions publiques ou d'ateliers participatifs tels qu'ils étaient menés jusqu'ici. La dématérialisation va prendre de l'ampleur.

**Caluire Montessuy, confinement (printemps 2020)**



© S. Autran. La métropole de Lyon confinée. LabEx "Intelligences des Mondes urbains" IMU, Université de Lyon

# Sans-abrisme, mal-logement : comment l'accompagnement des plus démunis s'est-il poursuivi pendant la crise sanitaire ?

Entretien avec Véronique Gilet, directrice régionale - Fondation Abbé Pierre

Dans la Métropole de Lyon

## 14,7%

des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2017 (1 041 euros pour une personne seule en 2017)

Source : Filosofi, Insee

## +9,5%

de bénéficiaires du RSA depuis janvier 2020

Source : Métropole de Lyon

Face à ce confinement inédit, les publics les plus précaires ont été parmi les plus durement frappés par la mise à l'arrêt et la fermeture de nombreuses administrations, lieux d'accueil, associations, etc. Aller à leur rencontre, poursuivre leur accompagnement, a nécessité une adaptation rapide et la mobilisation de solidarités et de partenariats inédits. Comment la Fondation Abbé Pierre (FAP) a-t-elle adapté ses activités ? Quelles ont été les conséquences sur son fonctionnement, les actions mises en œuvre ? Comment la relation aux publics les plus démunis s'est-elle poursuivie dans le contexte du confinement et plus globalement de la crise sanitaire ?

### Pendant le confinement

> Dès le début du confinement, la priorité de la FAP a été de répondre à quatre enjeux d'urgence sociale : la mise à l'abri ou l'aide à la quittance ; l'alimentation ; l'hygiène et l'accès à l'eau et/ou les kits d'hygiène et le renforcement de « l'aller vers ». Pour cela, deux mesures complémentaires ont été mises en œuvre :

- grâce à un appel national aux dons de la Fondation Abbé Pierre, distribuer des tickets-services d'une valeur de 10€ pour les plus exclus, en situation de rue, bidonvilles ou squats,

- délivrer un fonds d'urgence levier pour les acteurs restés sur le terrain qui a permis d'effectuer des mises à l'abri à l'hôtel, de garantir le maintien dans l'habitat, la mise en place de maraudes sur les lieux de squat ou bidonvilles, la distribution d'équipements informatiques pour le travail scolaire, etc.

Ces actions ont permis de combler « les trous » en complément des actions pilotées par la Métropole et l'État. A l'échelle régionale, ce sont environ 5 000 personnes qui ont bénéficié du fonds d'urgence.

> Une forte augmentation des sollicitations de la FAP de la part d'associations partenaires ou émanant directement de personnes mal-logées. Ces personnes recherchaient des conseils ou des orientations. Les appels ou sollicitations par Internet sont passés de moins de 5 par jour en temps normal à environ 20. Elles étaient essentiellement issues de communes de la Métropole de Lyon.



© Fondation Abbé Pierre

> **Plan « zéro retour à la rue »** : plus de 800 personnes mises à l'abri sur le territoire, dont 237 familles (novembre 2020)

> **Un soutien exceptionnel aux publics en difficulté** : attribution de six subventions exceptionnelles pour un montant total de 260 000 €, en soutien aux actions menées par les associations qui portent secours et accompagnent les personnes précaires.

> **Un renforcement de la mise à l'abri de personnes vulnérables** : la Métropole s'appuie sur les associations Alynéa et Le Mas afin de mettre à l'abri 150 personnes isolées en octroyant des aides financières.

> **Une aide à la mise en place d'un dispositif de soutien psychologique** : une subvention de 60 000€ sera versée à la Fondation ARHM (Action Recherche Handicap et Santé).

> **Le développement de la solidarité citoyenne** : réactivation du service entraide-voisins accessible depuis la plateforme [www.toodego.com](http://www.toodego.com), lancé à l'occasion du confinement de mars 2020, qui donne la possibilité aux habitants de demander ou de proposer de l'aide.

Les alertes concernaient des personnes mal-logées, seules ou avec enfants, sur différents sujets : financier, alimentaire, manque d'équipement numérique, ou des besoins induits par la fermeture des services administratifs, sociaux, d'accueil associatifs, etc.

> **Le confinement a fait basculer certains publics modestes à très modestes jusqu'ici peu visibles** : ménages dont le revenu ou une partie des revenus relèvent d'activités informelles qui se sont arrêtées nettes, des mal-logés en zone rurale, des ménages sans droit ouvert suite à la sortie d'institution, des ménages sans domicile dormant dans leur voiture, étudiants précaires, etc.

Toutes ces problématiques ne sont pas nouvelles, mais **l'arrêt sur image provoqué par cette crise sanitaire majeure a joué un effet loupe sur les difficultés les plus saillantes rencontrées par les ménages parmi les plus précaires, les plus vulnérables.**

> **Une dynamique associative forte** pour accompagner au mieux les personnes au quotidien et accompagner les mesures mises en œuvre par les institutions et complétées à la marge pour les publics invisibles.

### Après le confinement, les premières préconisations de la FAP

1. Renforcer le service aux mal-logés et les moyens d'aller vers les publics pour apporter une aide concrète et un soutien dans les démarches essentielles (aides financières, reprise/poursuite des projets/pistes d'accès au logement).

2. Un enjeu d'accélération du Logement d'Abord en partant de la transformation des capacités créées sur les territoires ou en mobilisant des sites nouveaux.

3. Développer des solutions de prévention des expulsions, à l'attention des ménages restés au bord de la route des aides octroyées (via la prime du gouvernement) et fragilisés économiquement suite à la période. Certains territoires ont déployé des moyens supplémentaires (Métropole de Lyon notamment) mais globalement les règlements intérieurs fixant les critères d'octroi de ces aides restent peu révisés pour s'ajuster à ces nouvelles situations d'impayés.

4. Intensifier les programmes d'« aller-vers » dans les zones de relégation urbaine, périurbaine ou rurale, fortement impactées par la fragilisation économique de notre tissu social.

5. Renforcer l'action auprès de la jeunesse oubliée des pouvoirs publics qui subit de plein fouet la précarité.

### SOUTIEN DE LA FAP

#### État des lieux au 15 novembre 2020

> **37 associations de la région ont distribué 14 730 tickets-services d'une valeur de 10 € chacun.** Cela a permis d'offrir une réponse immédiate aux besoins alimentaires de ménages aux différents profils : personnes sans domicile fréquentant les accueils de jour, personnes en situation d'habitat précaire dans le rural ou en milieu urbain, personnes logées mais en difficulté suite à la perte d'emploi dû au contexte sanitaire, habitants de quartiers populaires...

> **En Auvergne-Rhône-Alpes, 5 000 personnes ont bénéficié du fonds d'urgence** permettant d'effectuer des mises à l'abri à l'hôtel, de garantir le maintien dans l'habitat, la mise en place de maraudes dans les lieux de squats ou bidonvilles, la distribution d'équipements informatiques pour le travail scolaire etc...via le soutien de l'agence à 31 projets portés par des associations partenaires réparties dans 8 départements.

**Quartier Part-Dieu, Lyon, confinement (printemps 2020)**



# 3

## Les premiers effets de la crise sanitaire sur les marchés : regards croisés des professionnels de l'immobilier



### CE QUE L'ON PEUT RETENIR

En fin d'année 2020, les professionnels de l'immobilier dressent un premier bilan en demi-teinte.

Le marché de l'ancien est resté plutôt dynamique malgré la crise sanitaire.

Dans le neuf, l'érosion de l'offre disponible, la baisse du nombre de réservations et la hausse des prix se sont poursuivies, voire accentuées.

Sur le marché du locatif, la pénurie de l'offre et le ralentissement de la mobilité résidentielle constituent des signaux d'alerte.

Beaucoup d'incertitudes subsistent sur l'ampleur de la crise économique et sociale à venir.

La confiance des ménages et l'ampleur de la crise économique et sociale à venir seront déterminants pour les marchés immobiliers.

Dans la Métropole lyonnaise, un ralentissement pourrait intervenir fin 2020 : contrairement à la crise de 2007, la baisse des prix pourrait partir des villes-centres pour toucher ensuite les marchés périphériques.



# Quels effets de la crise sur les marchés immobiliers ?

**Il est encore trop tôt pour pleinement mesurer les effets de la crise sanitaire sur le marché résidentiel. Toutefois, en fin d'année, les professionnels de l'immobilier dressent un premier bilan en demi-teinte de l'année 2020.**

Évolution des prix immobiliers en un an (septembre 2020)

**+ 11,5%**

à Lyon

**+ 16,1%**

à Villeurbanne

**+ 7,3%**

dans le Rhône

Évolution de l'indice des prix des appartements dans l'ancien en un an (sept. 2020)

Source : Chambre des Notaires du Rhône

## Le marché de l'ancien reste plutôt dynamique en 2020, malgré la crise sanitaire (Chambre des notaires)

Les données de la Chambre des notaires du Rhône permettent d'analyser la conjoncture immobilière récente. Alors qu'en 2020, les volumes de ventes ont baissé de manière très significative à Paris et en Ile-de-France, le nombre de transactions a diminué dans des proportions moindres dans le Rhône (960 000 ventes fin septembre d'après la Chambre des notaires du Rhône). Le volume de transactions des appartements a baissé de 6,5%, celui des maisons de 5,1% entre 2019 et 2020.

En ce qui concerne l'indice des prix, les hausses observées en un an dans la Métropole sont supérieures à ce qui est observé en province. Elles sont plus marquées sur Lyon et Villeurbanne que dans le reste du Rhône. L'analyse de l'évolution des marchés sur une tendance plus longue (entre 2010 et 2020) montre que l'écart des prix entre Lyon et le reste du département s'est fortement creusé.

En 2020, le prix médian des appartements s'élève à 3 670 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole de Lyon et à 4 710 € dans la Ville de Lyon.

## Des prémices de ralentissement depuis l'été 2020

L'analyse des avant-contrats (compromis de vente) révèle un ralentissement de la hausse des prix des appartements à la suite du premier confinement : + 8,6% entre mars et mai, +1,3% entre juin et août, +3,5% entre septembre et novembre. Les prix de vente des maisons connaissent quant à

eux une légère baisse depuis l'été, malgré une demande toujours croissante.

## Dans le neuf, l'érosion de l'offre disponible, la baisse du nombre de réservations et la hausse des prix se poursuivent en 2020 (Cecim et FPI)

Le Cecim (Centre d'études de la conjoncture immobilière) produit des analyses sur le marché des logements neufs.

Fin 2019, les professionnels de l'immobilier s'inquiétaient de l'érosion de l'offre disponible et de ses effets sur le volume de réservations et la hausse des prix. L'année 2020 a accentué ces éléments préoccupants. La mise en place du PLU-H avait freiné la sortie d'un certain nombre d'opérations dans de nombreuses communes. Le report des échéances électorales, l'arrêt des chantiers et le ralentissement des procédures occasionnées par la pandémie ont accentué l'attentisme et les délais d'instruction des permis de construire.

Le volume de réservations est en baisse partout, sauf à l'extérieur de la Métropole (- 42% en un an dans Lyon et Villeurbanne). Le foncier disponible étant de plus en plus rare au sein de la Métropole, on observe des phénomènes de reports avec une augmentation des opérations immobilières dans la 1<sup>re</sup> couronne de la Métropole.

Le marché de l'immobilier lyonnais se caractérise par une part plus importante d'utilisateurs (propriétaires occupants) que d'investisseurs. En 2020, 58% des acquéreurs achètent un bien destiné à devenir leur résidence principale, alors que 42% sont des investisseurs privés.

Le 17 décembre 2020, dans le cadre de l'Observatoire partenarial de l'habitat, les professionnels de l'immobilier se sont réunis au sein du Club Habitat, sous la présidence de Renaud Payre, administrateur de l'Agence d'urbanisme et vice-président de la Métropole en charge de l'habitat, du logement social, de la politique de la ville. Ils ont partagé leur analyse de la conjoncture immobilière. Les développements ci-dessous s'appuient sur les propos et échanges tenus au cours de cette réunion, à laquelle ont participé entre autres Maître Bazaille (Chambre des notaires), Gabriel Roques (Cecim), Philippe Layec (Fpi), Nicolas Bouscasse (Fnaim), Olivier Dumas (Unis).

Le marché immobilier lyonnais n'est donc pas un marché de spéculation, ce qui pourrait être un atout dans la crise à venir. Toutefois, le volume d'acquéreurs a connu une forte baisse, qu'il s'agisse des investisseurs privés (-44%) ou des utilisateurs (-28%).

En outre, cette présence relativement modérée des investisseurs a des effets sur le niveau de l'offre locative.

#### **Pénurie de l'offre et ralentissement de la mobilité résidentielle : des signaux d'alerte sur le marché du locatif (Unis)**

Depuis plusieurs années, l'UNIS alerte sur la pénurie de l'offre locative. Actuellement, il y a 5 à 6 demandes pour une offre de logement à louer. Cette pénurie est exacerbée par l'allongement de la durée résidentielle. Le taux de mobilité résidentielle est passé de 25% à 21%, notamment en raison de la pandémie qui a contraint les ménages à reporter des projets de déménagement.

En ce qui concerne les loyers, ils sont relativement stables. L'indexation des loyers à la relocation, via l'IRL (Indice de référence des loyers), sur la quasi-totalité de l'agglomération lyonnaise permet de limiter les hausses. De plus, la diminution du nombre d'investisseurs limite le volume d'offre locative neuve, segment qui tire davantage les loyers vers le haut.

#### **Une année 2020 en demi-teinte, dont il est encore difficile de tirer un bilan (Fnaim)**

Avec les confinements successifs, l'année 2020 a été marquée par des mouvements de *stop and go* qui ont pesé sur l'activité des agences

immobilières et sur les marchés. Les effets de rattrapage sont encore difficiles à analyser, d'autant plus que le marché a de nouveau été mis à l'arrêt avec le confinement de novembre.

Ces mouvements de *stop and go* ont ébranlé la confiance des ménages. Certains préfèrent reporter leur projet en raison des contraintes sanitaires qui s'appliquent aux visites immobilières et des incertitudes liées à la période. Les régions observent également beaucoup de dédites sur les petites surfaces, car de plus en plus d'étudiants sont contraints de suivre leurs cours à distance et font le choix de regagner le domicile de leurs parents.

A la différence du constat qui semble partagé par les bailleurs sur l'augmentation des impayés dans le

parc social, une partie des acteurs immobiliers ne constate pas aujourd'hui d'augmentation significative des impayés dans le parc privé.

Enfin les conditions d'octroi de prêts immobiliers se sont durcies depuis le printemps, ce qui complexifie l'acquisition immobilière pour un grand nombre de ménages.

A noter que les décisions d'assouplissement des critères de crédit immobilier, prises fin décembre par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), pourraient contribuer à pallier ces difficultés (taux d'effort maximal passé de 33 à 35%, allongement de 25 à 27 ans de la durée maximale du crédit et augmentation de la latitude des banques pour accepter des dossiers qui dépassent un peu ces limites).

#### **Lyon Duchère, confinement (printemps 2020)**



© S. Autran. La métropole de Lyon confinée. LabEx "Intelligences des Mondes urbains" IMU, Université de Lyon

# Quels scénarios pour les années à venir ?

**Beaucoup d'incertitudes subsistent sur l'ampleur de la crise économique et sociale à venir. Le volontarisme et le dialogue entre les acteurs locaux de l'habitat, publics et privés, sera déterminant pour y faire face.**

## **L'impact relativement limité de la crise sur les choix résidentiels**

La période de confinement a exacerbé les travers de la vie en hypercentre : densité, bruit, manque d'espaces verts, incivilités, retour de la pollution depuis le déconfinement... La hausse des prix conjuguée à la perception d'une qualité de vie dégradée en hypercentre et à la généralisation du télétravail pourrait-elle conduire à un virage radical dans les choix résidentiels de certains ménages ?

L'analyse par la Chambre des notaires des compromis de vente invite à la nuance : à l'issue du confinement, les transactions ont en effet révélé un désir momentané de quitter la Métropole pour vivre à la campagne (dans l'est rhodanien ou le Beaujolais notamment). Ce phénomène s'est toutefois essoufflé en fin d'année 2020.

## **L'escargot immobilier inversé : un ralentissement immobilier qui pourrait toucher en premier lieu les villes-centres**

Les analyses de la Chambre des notaires avaient montré qu'à l'issue de la crise financière de fin 2007 la Métropole de Lyon avait plutôt mieux résisté que le reste de la région Rhône-Alpes. Il avait fallu attendre 10 mois pour ressentir les effets de la crise avec une baisse des prix qui avait duré 14 mois. Contrairement à ce qui avait été observé en 2007, on pourrait assister dans les années à venir à un phénomène « d'escargot immobilier » inversé. Alors que les marchés périphériques avaient été les premiers impactés par la crise, cette fois-ci, la

baisse pourrait partir des villes-centres pour toucher ensuite les périphéries. Cela s'explique par les paramètres intrinsèques à la crise sanitaire : dans des villes comme Lyon, les ménages n'ont plus les capacités financières pour acheter un appartement plus grand et correspondant à ses besoins (lié au télétravail notamment et à l'adaptation du logement à une situation de confinement). Il pourrait en résulter une stagnation des prix immobiliers à partir du printemps prochain, avec une possible baisse des prix dans Lyon intramuros en fin d'année.

## **La baisse de confiance des ménages et l'ampleur de la crise économique à venir seront déterminants**

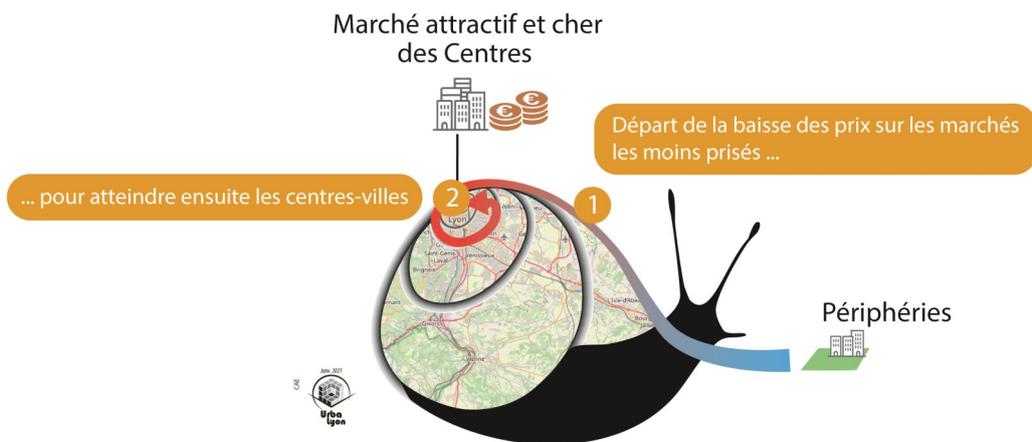
La pandémie et ses multiples conséquences économiques et sociales (mise à l'arrêt de pans entiers de l'économie, confinements des populations) ont été sources d'inquiétude pour les ménages en 2020. Cette baisse de confiance des ménages pourrait ne pas être sans impact pour les marchés immobiliers.

Pour 2021, la situation économique du pays sera déterminante. Les prévisions actuelles en matière de hausse prévisionnelle du chômage, évolution du PIB, dépôts de bilan, sont préoccupantes.

Toutefois, le tissu économique de la Métropole lyonnaise pourrait permettre d'absorber le choc de la crise économique et sanitaire. Le taux de pénétration de la crise économique sera déterminant pour les marchés immobiliers.

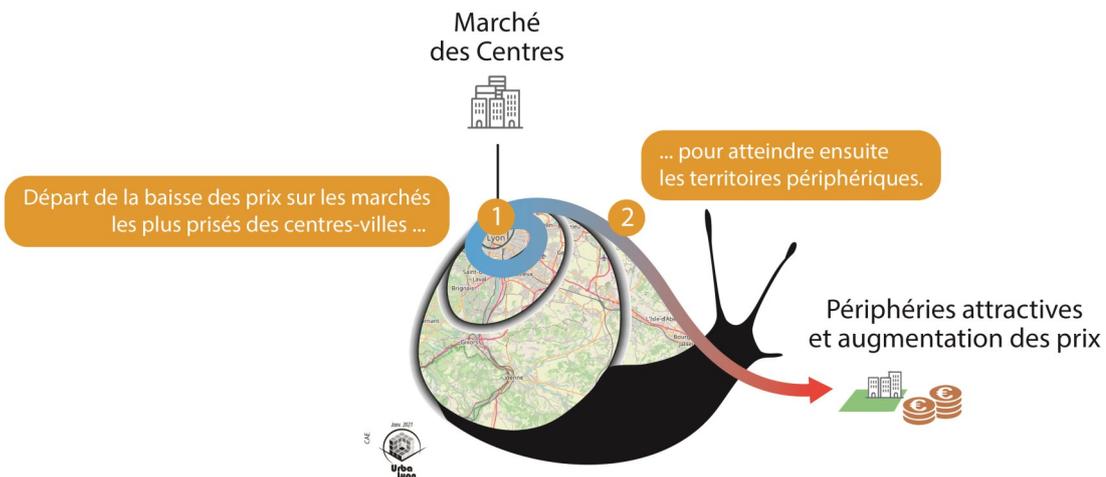
«L'ESCARGOT IMMOBILIER» OBSERVÉ LORS DE LA CRISE 2008

**PROGRESSION CENTRIPÈTE DE LA DÉCROISSANCE DES PRIX**



LES EFFETS DE LA CRISE DE 2020 : VERS UN PHÉNOMÈNE INVERSÉ «D'ESCARGOT IMMOBILIER» ?

**PROGRESSION CENTRIFUGE DE LA DÉCROISSANCE DES PRIX**



Place de la Comédie, Lyon, confinement (printemps 2020)



# 4

## Principaux enseignements pour demain



# Quels enseignements pour demain ?

Le premier confinement a été une expérience inédite pour l'ensemble de la population et a révélé avec une grande intensité la relation entretenue par les ménages avec leur logement, leur immeuble, leur quartier, leurs voisins. La plupart des insuffisances ou qualités des logements soulignées par les ménages ne sont pas nouvelles ; elles offrent cependant l'occasion de réinterroger les critères de la qualité de vie en ville, à l'aune de la crise sanitaire.

## **Le confinement, révélateur des inégalités des ménages en matière de qualité de vie dans le logement**

La taille des appartements a été un critère central du vécu des ménages pendant le confinement. Les ménages en situation de suroccupation sont dans une position de forte vulnérabilité sur le plan sanitaire comme sur le plan social, amplifiée par la crise de 2020. Alors qu'à typologie constante, les surfaces des logements dans le neuf sont de plus en plus petites depuis une dizaine d'années, comment inverser la tendance, dans un contexte de tension forte du marché immobilier ?

L'accès à un espace extérieur, d'une taille suffisante pour être un espace vécu, qu'il soit partagé ou non, a joué également un rôle déterminant. Compte-tenu des coûts du foncier et de la tension sur les marchés immobiliers, comment les normes constructives pourraient-elles évoluer pour permettre à tous l'accès à un espace extérieur, qu'il soit privatif ou partagé ?

Le confort thermique et le calme dans le logement ont été soulignés par de

nombreux ménages comme des éléments-clés du bien-être chez soi : la réhabilitation énergétique dans les immeubles privés ou sociaux, avec un souci accordé à l'isolation phonique au sein d'un immeuble (condition indispensable à une relation pacifiée au voisinage) est un enjeu majeur de l'habitat dans la Métropole.

Enfin, les périodes de confinement ont permis de mesurer l'importance de la clarté et de la luminosité des logements habités ainsi que les vertus apaisantes de la vue d'un arbre ou d'un coin de verdure.

## **Vers une pratique étendue du télétravail : quels enjeux pour inventer les logements de demain ?**

La possible généralisation du télétravail pourrait faire évoluer les critères de choix résidentiels des ménages et le type de bien recherché.

Les ménages rechercheront-ils des biens avec une pièce en plus pour disposer d'un bureau dédié, quitte à renoncer à la proximité de leur emploi ou de services de proximité ? Faut-il penser la modularité des logements pour accueillir un coin bureau en semaine, amovible ? La présence et la qualité du réseau internet, inégales selon les territoires, pourraient-elles devenir un critère de choix résidentiel ?

## **Habiter en ville : l'enjeu crucial de la qualité de l'environnement proche**

Les périodes confinées ont plus que jamais révélé l'importance des liens qui unissent les citoyens à leur quartier. Au-delà des confins du logement, la qualité

de l'environnement direct du lieu de résidence apparaît comme un élément crucial du bien-être en ville. L'importance de la présence de la nature à proximité du domicile (qu'il s'agisse d'un parc ou simplement d'un arbre), la proximité des commerces, ou encore la présence d'espaces publics, a été mise au premier plan par le confinement.

Comment faire évoluer les formes urbaines dans l'agglomération, afin d'intégrer une proximité renforcée de la nature, quel que soit le type d'habitat ? Entre besoin de nature et recherche de l'hyper-proximité, comment concilier les aspirations individuelles et les exigences écologiques, liées à l'étalement urbain ? La ville du quart d'heure serait-elle le modèle du bien-être en ville pour l'agglomération lyonnaise de demain ?

#### **Les choix résidentiels des ménages : des changements de cap réservés aux plus aisés ?**

Alors que les prix de l'immobilier sont en forte augmentation depuis plusieurs années, que la pression sur la demande en logement social est en constante hausse (7 demandes enregistrées pour une attribution en 2019 dans la Métropole de Lyon), la fluidité des parcours résidentiels des ménages est un enjeu majeur dans l'agglomération, et plus largement dans l'aire métropolitaine lyonnaise : comment permettre que chacun puisse disposer d'un logement adéquat à chaque étape de la vie ?

Tous ces éléments invitent à penser les équipements, les services, les parcours

résidentiels, les politiques foncières et les aménités urbaines à l'échelle plus large de l'aire métropolitaine lyonnaise. Les villes moyennes autour de l'agglomération pourraient-elles devenir le nouvel eldorado des ménages recherchant la proximité de la nature et des services urbains, à des prix encore abordables ?

#### **Crise sanitaire, crise sociale : la nécessité de renforcer l'accompagnement des plus fragiles, dont la crise a renforcé la vulnérabilité**

La crise a rendu plus visible encore les inégalités sociales en matière de logement. Face aux situations de mal-logement ou de très grande précarité, plusieurs dispositifs ont été mis en place de manière exceptionnelle pour accompagner ces publics vulnérables pendant le confinement du printemps 2020. Comment permettre de pérenniser et renforcer ces actions ?

Les jeunes, et particulièrement les étudiants, payent un lourd tribut à cette crise sanitaire. Si la précarité des étudiants n'est pas une problématique nouvelle (la tentative de suicide d'un étudiant lyonnais en novembre 2019 devant l'un des bâtiments du Crous avait déjà alerté sur leur vulnérabilité), la crise sanitaire actuelle a renforcé les situations de détresse potentielles qui peuvent toucher les étudiants, et pourraient se renforcer avec la crise économique à venir.

De la même manière, la question de la lutte contre l'isolement des personnes âgées a été mise au premier plan. Dans

les logements sociaux, les bailleurs ont constaté le rôle positif de l'habitat inclusif, encore peu développé. Ce type d'opérations pourrait-il se généraliser demain ?

Enfin quel que soit l'âge et la condition sociale, le fait de vivre seul a rendu les périodes confinées particulièrement difficiles. Dans une période où les relations à distance priment sur le lien physique, la question de la solitude en ville apparaît comme un enjeu majeur de la santé mentale des citoyens.

#### **Une nécessité de l'engagement de l'ensemble des acteurs de l'habitat pour faire face à la crise de demain**

Après un modèle de développement porté depuis une quinzaine d'années par l'attractivité, la crise sanitaire, et ses conséquences économiques et sociales, nécessiteront de penser autrement le développement de l'agglomération de demain.

La maîtrise foncière est un enjeu majeur pour produire une ville abordable à tous. Pour parvenir à maîtriser les prix du foncier, une dynamique collective et volontariste associant l'ensemble des acteurs publics et privés, de la Métropole et au-delà, est indispensable.

Elle est la condition nécessaire à l'émergence d'une ville habitable pour tous, permettant à chacun d'accomplir sa trajectoire résidentielle.

**Lyon 7, Gerland**



© S. Aufran. La métropole de Lyon confinée. LabEx "Intelligences des Mondes urbains" IMU, Université de Lyon

# 5

## Bibliographie commentée





## Conditions de logement et vécu des ménages confrontés au confinement

*Les deux périodes de confinement ont modifié la relation des ménages à leur logement, leur travail, leur voisinage et leur environnement de vie.*



A partir de ses travaux, Lise Bourdeau-Lepage (géographe, Laboratoire Environnement, ville, société), observe qu'« il y a un clivage avec d'un côté un confinement qui "fait du bien" et de l'autre, des précarités et des inquiétudes professionnelles et financières fortes et des situations de profonde détresse psychologique ».

Extrait du rapport d'étude IDHEAL :  
« Ce qui manque le plus aux répondants, c'est l'espace, intérieur et extérieur. Nombre de réponses évoquent l'étroitesse des pièces, le manque de lumière, le besoin ou l'envie de pousser les murs, de sortir, tout en restant chez soi, sur son balcon, sa terrasse ou dans son jardin. Aussi grande soit-elle, au bout de 55 jours, la maison finit par étouffer. Aussi grandes soient la satisfaction et l'affection des Français pour leur logement, la plupart réclame plus de place et une issue vers l'extérieur. Des résultats à prendre en compte dans la conception des logements neufs et dans la transformation des logements anciens ».

**Enquête : le confinement et ses effets sur le quotidien** : premiers résultats bruts des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> semaines de confinement en France, BOURDEAU-LEPAGE (L.), 2020

Une enquête réalisée entre le 23 mars et le 7 avril 2020 dont le but est de comprendre comment les habitants se sont adaptés aux contraintes imposées depuis le confinement lié au coronavirus.

**Logement, travail, voisinage et conditions de vie : ce que le confinement a changé pour les Français : enquête COCONEL**, Ined, LAMBERT (A.), Notes de synthèse n°10 et n°11, 2020

La pandémie et le confinement ont changé les conditions de vie au quotidien des ménages, bouleversé l'usage et l'occupation du logement, et drastiquement accentué les écarts sociaux. (...) Le confinement a également renforcé la pression sur l'occupation du logement et les situations de surpeuplement en France.

**Enquête : aux confins du logement**. IDHEAL, 06/2020

Une enquête menée entre le 25 mars et le 5 mai 2020 pour comprendre comment chacun a vécu cette période et tenter de dresser un portrait du logement en confinement.

**Stress, travail, médias... Comment avons-nous vécu le confinement ?** Le Journal du CNRS; CULOT (A.), 09/06/2020

Le confinement a inspiré les chercheurs. Détails et premiers résultats de leurs enquêtes sur le quotidien et le ressenti de la population.

**Logements suroccupés, personnes âgées isolées : des conditions de confinement diverses selon les territoires**, Insee Focus, n°189, 28/04/2020

Les mesures de confinement touchent de façon différenciée les populations, selon le type de logement qu'elles occupent ou la composition de leur ménage. Cinq millions de personnes vivent dans un logement au nombre de pièces insuffisant. Dix millions de personnes, dont 2,4 millions de 75 ans ou plus, vivent seules dans leur logement. En période de confinement, certaines populations peuvent être davantage fragilisées : les familles monoparentales avec de jeunes enfants dans des logements trop petits ou les personnes âgées vivant seules, dans des zones rurales éloignées des commerces d'alimentation générale.

**Enquête : conditions de vie des ménages en situation de confinement : des écarts selon le niveau de vie et la catégorie socioprofessionnelle**, Insee Focus, n°197, 19/06/2020

L'enquête révèle qu'un tiers des personnes en emploi a subi une restriction d'activité susceptible de réduire le revenu du travail, dont 27% une période de chômage technique ou partiel. 34% des personnes en emploi ont télétravaillé tandis que 35% ont continué à se rendre sur leur lieu de travail. Par ailleurs, 35% des parents avec un enfant de moins de 14 ans ont eu des difficultés à assurer leur suivi scolaire. 20% des personnes disent que la situation financière de leur ménage s'est dégradée.

De nombreuses enquêtes et études ont été menées pour en comprendre les ressentis et les effets.

**Enquête Qualitel/Ipsos : les Français en manque d'espace dans leur logement**, Batiweb, LEMONNIER (C.), 06/10/2020

Les résultats de la 4<sup>e</sup> enquête Qualitel, réalisée pendant le confinement, révèlent un manque flagrant d'espace dans les logements français, notamment pour les foyers vivant en appartement. Ces derniers manquent très souvent d'une pièce qui pourrait permettre d'avoir une chambre pour chaque enfant, ou d'installer un coin bureau pour faire du télétravail.

**Comment voisine-t-on dans la France confinée ?** Ined, Population & Sociétés, n°578, 06/220

Le confinement lié à la pandémie de Covid-19 a-t-il modifié les relations de voisinage et le sentiment d'isolement des Français ? S'appuyant sur l'enquête Coconel, les auteurs décrivent les services rendus et reçus par les uns et les autres, avant et pendant le confinement, et leurs variations selon la catégorie sociale et l'âge.

**La famille, refuge premier et socle de la solidarité**, Le Figaro, LECLAIR (A.) 28/03/2020

Le confinement a ramené parents et enfants sous le même toit. Le foyer est un espace sécurisé, même si ce n'est pas forcément « celui où l'on se sent le mieux ».

**Immobilier : la crise sanitaire renforce l'appel du vert**, Le Monde, REY-LEFEBVRE (I.), 28/04/2020

Depuis le début du confinement, de nombreux citadins envisagent de quitter la ville pour la campagne.

**Une envie virale de vivre au vert**, Libération, JOFFRIN (L.) 6-7/06/2020

Après deux mois de confinement, de plus en plus de citadins, notamment parisiens, décident de concrétiser des projets de déménagement. Dans certaines entreprises, la mise en place massive du télétravail au pied levé pourrait faciliter ces départs.

**Dossier : Quitter les grandes villes**, Le Figaro, 23/10/2020

La crise sanitaire a changé la donne pour nombre de citadins : plus question de s'entasser dans les grandes métropoles comme avant. Ils sont de plus en plus nombreux à mettre le cap sur la campagne ou les villes moyennes qui leur promettent une qualité de vie meilleure.

**La vie tranquille à 30 minutes de Lyon**, Nouveau Lyon, 11/2020

Coût exorbitant de l'immobilier lyonnais, meilleure qualité de vie à la campagne, envie de maison, boom du télétravail : depuis le confinement, plusieurs phénomènes incitent à prendre le large...



Extrait de l'article du Monde

« La crainte d'un nouveau confinement, la banalisation du télétravail, le besoin d'espace vont-ils conduire à un exode urbain, à la revanche des petites et moyennes villes et des zones rurales sur les métropoles ? » s'interroge Séverine Amate, porte-parole de la plateforme Se loger.

Extrait de l'article du Nouveau Lyon

« Le mouvement de desserrement de l'agglomération lyonnaise existe depuis quelques temps. Il s'est amplifié avec la hausse des prix de l'immobilier (...). Aujourd'hui, il faut aller plus loin, pour trouver moins cher (...). Jusqu'à 30 kilomètres, les gens sont prêts à faire l'effort des transports au quotidien (pour satisfaire leurs aspirations d'un cadre plus vert, moins dense, plus calme, moins pollué) », explique Xavier Fromage, président de la chambre régionale de l'Union nationale des aménageurs.



## Effet du confinement sur les populations les plus fragiles

*La crise sanitaire a renforcé des situations de précarité préexistantes pour les populations les plus vulnérables.*



Le 23 mars 2020, Olivier Véran, ministre des Solidarités et de la Santé confiait à Jérôme Guedj, l'ancien président du conseil départemental de l'Essonne et actuel conseiller départemental sur le canton de Massy, une mission sur l'isolement des personnes âgées consistant à « identifier tous les leviers pour veiller sur les personnes vulnérables pendant et après la crise du coronavirus, et de proposer un dispositif opérationnel de mobilisation ». Quelques mois plus tard, le 16 juillet, J. Guedj rendait son rapport.



Learning from Covid : des étudiant.e.s de l'Ecole d'Architecture de Nantes ont réalisé un podcast en huit épisodes sur leurs expériences lors du confinement

Replay : <https://soundcloud.com/user-399030161/sets/learning-from-covid-projetor>

Génération Covid, génération perdue ? France Culture, Le temps du débat, une émission animée par Raphaël Bourgois, 28/11/2020, 48 mn

Intervenants : Anne Lambert, Sociologue (Ined) ; Virginie Dupont, Présidente de l'Université Bretagne Sud, Sandrine Mörch, Députée de la 9<sup>e</sup> circonscription de Haute-Garonne.

Replay : <https://www.franceculture.fr/emissions/le-temps-du-debat/generation-covid-generation-perdue>

**Logement : comment la crise sanitaire amplifie les inégalités,** The Conversation, LAMBERT (A.), BUGEIA (F.), 07/04/2020

Le confinement est plus ou moins bien (ou mal) vécu en fonction de la qualité du logement. Les auteurs, sociologues, analysent ces inégalités à travers le prisme du logement.

**Le confinement a été révélateur des inégalités de la vie familiale,** Le Monde, 20/06/2020

Pour le sociologue de la famille, François de Singly, la période a été plus dure pour les femmes, que pour les hommes et les enfants.

**Isolement des personnes âgées : les effets du confinement : l'isolement de nos aînés est une vraie distanciation sociale,** Rapport des Petits Frères des Pauvres, 4<sup>e</sup> édition, 06/2020, 144 p.

Parmi les enseignements de l'étude : 720 000 personnes âgées n'ont eu aucun contact avec leur famille durant le confinement. 32% des Français de 60 ans et plus ont ressenti de la solitude durant cette période.

**Confinement : 5 385 vieux prennent la parole !,** Fondation de France, OLD'UP, 20 p., 2020

OLD'UP, réseau d'échanges, d'actions et de recherche sur le vieillissement/ bien vieillir, a mené une enquête pour donner la parole aux vieux : comment ont-ils vécu le confinement ? Quelles difficultés réelles ont-ils rencontrées ? Quel regard portent-ils sur les conséquences de cette crise sanitaire ? Une enquête originale et inédite.

**Les jeunes face à la récession,** Le Monde, 15/06/2020

Etude, stages, CDD, entretiens d'embauche, intérim,... Les jeunes ont vu leurs projets voler en éclats depuis le confinement. La crise percute la trajectoire des jeunes diplômés, amplifiant les plus précaires et peu qualifiés d'entre eux. A ce tableau, s'ajoutent les angoisses. Comment payer le loyer de sa (co-location ? Quel accès aux soins de santé ? Comment se nourrir avec un budget serré ? Qu'elle soit physique, psychique ou mentale, la santé des jeunes est passée en second plan depuis la crise Covid.

**Les jeunes de plus en plus menacés par la pauvreté,** Le Monde, 28/11/2020

La crise économique liée au Covid 19 frappe une population qui se paupérise déjà depuis 20 ans. Entre 2002 et 2018, le taux de pauvreté des 18 à 29 ans est passé de 8% à 13%, souligne le dernier rapport de l'Observatoire des inégalités.

**Comment le Covid-19 a empiré la situation des étudiants précaires,** Huffington Post, ADRAST (M.), 11/10/2020

Payer un loyer pour des cours à distance, s'offrir un ordinateur portable pour les suivre, ne pas trouver de job étudiant, les difficultés sont nombreuses.

**Des étudiants fragilisés par le reconfinement,** Lyon capitale, 01/12/2020

Perçus comme les contamineurs de cette seconde vague, les étudiants en sont aussi des victimes collatérales. La perte de leurs petits boulots les plonge un peu plus dans la précarité.

*Davantage de locataires sont ou seront confrontés à la difficulté de payer leur loyer.*

**Confinement et précarité : le système est saturé depuis des années, cette crise le montre douloureusement,** Le Monde, 17/04/2020.

Comment ceux qui sont en grande précarité vivent-ils le confinement ? Plus d'explications avec Samuel Coppens, de la fondation de l'Armée du salut, et Gilles Pineau, directeur de structures d'accueil de personnes sans abri et en difficulté sociale.

**Les sans-abri face au Covid 19 : dossier spécial,** Institut Paris Région, MANDON (O.), 04/2020.

La crise du Covid 19 bouleverse aussi la vie des personnes sans-abri. En Île-de-France, quelque 42 000 personnes sont sans domicile fixe et 10 000 autres sont logées dans des abris de fortune au sein de campements. Ce dossier explore les conséquences sociales de la crise, celles du confinement, l'accompagnement déployé et les enjeux auxquels les acteurs de la solidarité doivent répondre.

**Des logements pour les sans-abri dans le « monde d'après » : le cas de la métropole lyonnaise ?** LettreduCadre.fr, CATTIEAUX (S.), 01/07/2020

Ces derniers mois, à la « faveur » de la crise sanitaire, un effort particulier a été accompli pour loger les personnes sans-abri. Et demain ? Une remise à la rue « sèche » serait inacceptable, admet l'État. De la volonté apparente donc, mais qu'il faut traduire dans la réalité.

**Le logement face à la crise sanitaire :** note d'analyse n°3, Puca, 10/2020

Cette note montre le rôle amplificateur de la crise sur le mal-logement, pour les plus précaires et les ménages en suroccupation. Elle interroge les spatialités et fonctionnalités du logement et esquisse des scénarios pour penser l'avenir du logement.

**HLM : 100 millions d'euros de loyers impayés à cause du Covid 19,** Le Figaro, CARASSO (J.), 05/11/2020

Les impayés ont fortement progressé dans le parc social, selon un rapport parlementaire. Le gouvernement va créer un observatoire.

**Logement social : face au Covid 19, s'adapter aux ménages en difficulté de paiement,** ASH, COURTOIS (M.), 15/04/2020

Dans le parc social, les ménages les plus fragilisés par la crise sanitaire se retrouvent en incapacité de payer leur loyer. En l'absence de consigne claire en provenance du ministère, plusieurs bailleurs sociaux proposent des solutions de report des échéances.

**Bilan de la crise sanitaire de mars à septembre 2020 : secteur de l'accueil hébergement-insertion,** Fédération des acteurs de la solidarité Auvergne-Rhône-Alpes, 09/2020, 25 p.

Un recensement non-exhaustif des réponses opérationnelles à la crise sanitaire et des initiatives menées dans les différents territoires de la région Aura, auxquelles s'ajoutent des préconisations.



Extrait de l'article Lettreducadre.fr :

« Et si la crise avait plutôt amorcé un changement de paradigme ? Dans la région lyonnaise, on en prend le chemin. Pour preuve, la Métropole et la Préfecture viennent de lancer le plan #zéro retour à la rue. (...) La méthode ? : libérer des places dans l'hébergement d'urgence en accélérant le plan quinquennal « Logement d'abord », lequel vise à accompagner les sans-abri vers un logement de droit commun » (...). Le problème, pour les acteurs associatifs, c'est que cet engagement arrive un peu tard (...). Pour corser le tout, la pénurie de logements sociaux s'est accentuée pendant la crise, car les ménages ont moins déménagé. Une situation que la Métropole de Lyon avec son plan « Objectif : zéro remise à la rue » entend tourner à son avantage en captant les logements libres dans lesquels n'ont pas pu emménager des habitants des quartiers en renouvellement urbain. Cette manne n'épuisera certes pas l'ambition de trouver en cinq mois 400 logements contre 200 en temps ordinaire. (...). Éviter la fermeture des sites ? En la matière, la Métropole de Lyon se montre prévoyante : son intention est de constituer un stock permanent de 250 logements temporaires pour les sans-abri « sans droits ».



## Effets de la crise sanitaire sur le marché du logement

*Tous les secteurs du logement sont durement touchés par la crise sanitaire.*



Extrait de l'article du Monde :

« Les statistiques de la construction publiées mercredi 28 octobre sont inquiétantes. Sur les neuf premiers mois de 2020, malgré un rebond au troisième trimestre, le nombre des mises en chantier, à fin septembre, cumulées sur les douze derniers mois, est, à 386 500, en recul de 5,6% par rapport à la même période de 2019. Celui des permis de construire délivrés, à 393 300, en recul de 10% (...).

Contrairement aux précédentes crises, tous les secteurs du logement sont touchés, maison individuelle, promotion privée et même le logement social, qui joue pourtant, d'habitude, un rôle contractuel, c'est-à-dire qu'il accélère sa production lorsque les autres acteurs sont à la peine. (...)

Les acteurs du logement se plaignent aussi du resserrement de l'octroi des crédits par les banques, qui suivent, les recommandations du Haut comité à la stabilité financière, comme de ne jamais dépasser un ratio d'endettement de l'emprunteur de 33% ou de limiter la durée du crédit à vingt-cinq ans. Ces deux règles pénalisent les primo-accédants dans leurs projets ».

**Avec la crise sanitaire, la construction de logements est en plein marasme**, Le Monde, REY-LEFEBVRE (I.), 28/10/2020

Le nombre de mises en chantier est en recul de 5,6% sur un an, de septembre à septembre. Contrairement aux crises précédentes, celle en cours affecte tous les acteurs de l'immobilier.

**Quels effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier et sur la politique du logement ?** Terra Nova, Baïetto-Beysson (S.), 04/05/2020

Sabine Baïetto-Beysson, inspectrice générale honoraire de l'administration du développement durable pour Terra Nova, propose son analyse. Il ne s'agit pas de tenter une prédiction chiffrée des conséquences de la crise sanitaire sur l'immobilier. Elle cherche plus précisément à en recenser les effets ainsi qu'à tracer les voies possibles et souhaitables de politiques publiques du logement post-Covid 19.

**La Covid-19 a fortement ralenti la commercialisation de logements neufs**, La Tribune, 19/08/2020

Du fait du confinement, la vente de logements neufs a subi un violent coup d'arrêt. Entre début avril et fin juin 2020, 18 400 logements neufs ont été mis en vente. La chute est vertigineuse : -47,3% par rapport à la même période en 2019. Ce recul est davantage marqué dans le collectif, avec par exemple -47,9% d'appartements vendus contre -34,8% de maisons.

**En bonne situation financière, les HLM sont en état de surmonter la crise**, Banques des territoires, 15/09/2020

La Banque des territoires a publié son étude annuelle sur la situation du secteur, notamment en matière financière. Celle-ci souligne le caractère « résilient » du logement social face à la crise. A long terme, elle estime que les bailleurs garderont la capacité financière suffisante pour produire 100 000 logements sociaux par an.

**HLM : les bailleurs sociaux appelés à voler au secours du bâtiment**, Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, n°6103, 18/09/2020

Touchées par la crise, les entreprises de construction et de réhabilitation, voient dans le logement social un moyen de retrouver des couleurs.

**Promotion immobilière : la pénurie au cœur de la crise**, GERAD (Y.), ESCOBAR (L.), ADEQUATION, 01/09/2020

L'objet de l'article est de décrire la manière dont cette crise a impacté l'activité de la promotion immobilière et accéléré une situation de pénurie déjà fortement engagée. L'originalité de la démarche repose sur une observation de la commercialisation des logements neufs « en temps réel », (...). Les auteurs rappellent ensuite les particularismes de la production des logements en promotion immobilière, puis les dynamiques récentes de la construction neuve (...). Enfin, ils concluent sur quelques enjeux à venir.

*Les effets de la crise sanitaire sur les choix résidentiels des ménages et sur le marché immobilier sont encore incertains.*

### Étude Capelli : impact du Covid-19 sur le marché immobilier

Le promoteur Capelli, en partenariat avec l'institut Poll&Roll, a interrogé les Français pour savoir comment ils envisageaient leur projet immobilier après la crise sanitaire. Est-il remis en cause ? Quels sont les nouveaux critères d'achat recherchés ?

### Un nouvel équilibre pour l'immobilier lyonnais, Lyon Capitale, 01/09/2020, n°802

Le marché de l'immobilier lyonnais aborde le second semestre 2020 avec la perspective d'une crise économique d'ampleur liée à la crise sanitaire. Le président de la FPI, Fédération de la promotion immobilière, demande aux maires un effort sur la délivrance des permis de construire pour soutenir le secteur.

### Malgré le confinement, le bâtiment veut se relancer, Lyon Capitale, 01/12/2020, n°805

Face aux manques de projets en cours et à l'inflation des prix, le secteur du bâtiment appelle à une forme de New Deal de l'immobilier pour relancer la construction dans la Métropole de Lyon.

### Les primo-accédants en voie de disparition, Lyon Capitale, 01/10/2020, n°803

Ils sont de moins en moins capables d'investir dans les zones tendues de la métropole de Lyon. Hausse des prix, critères d'endettement durcis, crise de la Covid-19, l'horizon demeure incertain pour ces acheteurs même si des perspectives existent encore.

### Les Français et le marché immobilier : impacts de la crise sanitaire et du confinement sur les comportements immobiliers et l'état d'esprit des Français, Ifop, 06/2020

En partenariat avec Optim Home, l'enquête menée fin mai 2020 révèle les enseignements suivants : le confinement a accentué le recours au numérique dans les démarches immobilières ; le télétravail s'est démocratisé avec le confinement et peut avoir une incidence sur les comportements immobiliers ; au sortir du confinement, les Français étaient optimistes sur le contexte immobilier ainsi que sur leur situation personnelle. Enfin, pour 93% des enquêtés, les enjeux environnementaux (pollution de l'air, présence d'espaces verts dans le quartier...) sont importants dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier.

### Immobilier et reconfinement : 52% des Français sont pessimistes sur le marché de l'immobilier, MySweet Newsroom, 11/11/2020

Le marché immobilier a subi inévitablement un coup d'arrêt mais l'intérêt des Français pour l'immobilier ne faiblit pas ! Néanmoins, il ressort un décalage entre les désirs post-confinement et la réalité : le rêve d'une vie au vert ne se réalise pas toujours, notamment pour les Franciliens. Le point avec l'étude, réalisée par Opinion way, pour le compte d'Artémis courtage.



Un « pacte national pour la relance de la construction durable » vient d'être signé entre les professionnels, l'État et les collectivités. Il vise, d'une part, à accélérer les procédures d'urbanisme, et d'autre part, à accompagner l'émergence de projets durables et économes en foncier. Signé par la Fédération des promoteurs immobiliers, la Fédération française du bâtiment, et son Pôle Habitat, et l'Union des aménageurs, ce pacte « matérialise l'engagement collectif pour la relance de la construction de logements, durement frappée par la crise sanitaire ».

Source : *Batiactu, DELACORNE (B.)*, 16/11/2020

Baromètre Artémis Courtage : les Français et l'immobilier à l'épreuve de la crise Covid, vague 3, 11/2020.

52% des Français sont pessimistes sur la situation économique du marché de l'immobilier.

8 Français sur 10 pensent toujours qu'aujourd'hui les banques sont plus exigeantes pour accorder des crédits immobiliers.

Seuls 15% de Français qui ont concrétisé leur projet ont acheté un logement avec jardin et 13% un logement avec terrasse.



## Quels enjeux pour demain ?



Extrait du dossier du Moniteur :

« *Le confinement a posé la question du télétravail, et plus largement des espaces communs* », explique Jean-Raphaël Nicolini, directeur Grands projets & Innovations urbaines chez Care promotion. La société entend développer des lieux partagés dans le socle de ses immeubles, dont elle resterait propriétaire.

Pour Marjan Hessamfar, architecte cofondatrice de l'agence Hessamfar & Vérons, « *il faut donc insister auprès des maîtres d'ouvrage pour systématiser les espaces extérieurs, même pour un T1 ou un T2* ».

Autoriser les habitants à choisir comment occuper leur intérieur est aussi le fondement du travail de Sophie Delhay. Ses logements sociaux de Dijon, récompensés du prix Habitat de l'Équerre d'argent, sont composés de pièces de taille identique, pouvant être ouvertes ou closes et former de grands ou de petits espaces. « *Le logement doit avant tout être flexible* », assure-t-elle.

Le promoteur bordelais Idéal groupe a publié son livre blanc pour que les collectivités optent pour le logement à prix abordable, alors que la crise économique et sanitaire liée au Covid va perturber le marché du logement neuf. « *Ce livre blanc est une première étape visant avant tout à éveiller l'intérêt des collectivités* », précise Pierre Vital, cofondateur associé. Il annonce qu'un premier produit d'accès-abordable opérationnel est en préparation. Objectif : bâtir 80 premiers logements à prix abordable d'ici la fin de l'année. « *En 2021, nous voulons que ce type de biens représentent 30% de nos promesses unilatérales de vente* ».

*Le confinement a révélé les insatisfactions des ménages vis-à-vis de leurs logements. Les acteurs de l'habitat ont à imaginer des logements compatibles avec les modes de vie actuels.*

**Réinventer demain**, Le Moniteur, Cahier détaché n°1, 16/10/2020

Construire l'après-Covid avec des idées neuves pour la ville, la planète et les bâtisseurs. Promoteurs, bailleurs sociaux et architectes réfléchissent à des solutions afin de redonner espace, lumière et verdure aux programmes.

**Coliving, habitat partagé, habitat participatif... les logements post-coronavirus en quatre questions**, Les Echos, SITOT (L.), 24/08/2020

En cette période de crise sanitaire, les promoteurs immobiliers mettent en avant des nouveaux modes de vie : l'habitat partagé ou participatif, ainsi que le coliving. Le point sur ces offres qui se développent depuis quelques années.

**Coronavirus : habitat et logement à l'épreuve de la vie confinée**, Le Monde, 03/04/2020

Architectes et sociologues commencent à étudier les conséquences possibles du confinement sur notre façon de penser et d'occuper nos espaces domestiques.

**Coopératives d'habitat : un modèle en commun pour repenser le logement social ?** La 27<sup>e</sup> Région, GUIRAUD (N.), 25/06/2020

Cette forme de production d'habitat répond aux enjeux auxquels sont confrontées les métropoles aujourd'hui : spéculation immobilière, évolution des modes de vie, de la composition des familles et des modes de travail, enjeux écologiques notamment de lutte contre étalement urbain, désir fort des citoyens d'avoir prise sur des décisions qui les concernent directement...

**Que sera l'habitat après le Covid-19 ?** Actualités Habitat, n°1122, 15/05/2020

La crise sanitaire actuelle a accéléré, voire révélé, un certain nombre de besoins au sein du logement qui incitent les organismes HLM à repenser l'habitat de demain. Forte de 130 participants, la web-conférence sur « *l'habitat après le Covid-19 : des imaginaires aux tendances* », organisée le 21 avril 2020 par l'USH, a tenté d'en dessiner les contours.

**Stratégies immobilières : quelles évolutions pour l'après Covid-19 ?** Traits urbains, n°111, 05/2020

Le choc du confinement a mis au premier plan deux constats : la place plus importante qui pourrait être accordée au télétravail et les conditions de logement d'une grande partie de la population.

**Faire face à la crise et préparer l'après ?** Actualités Habitat, n°1120, 15/04/2020

Les organismes HLM se sont mobilisés pour assurer la continuité du service, trouver des solutions adaptées à leur territoire pour garder le contact avec leurs locataires, leurs clients et leurs prestataires, accompagner les publics les plus vulnérables et ce, malgré une présence réduite dans les bureaux et un accueil du public suspendu, faisant preuve d'imagination, de créativité pour garantir la sécurité de leur personnel. Retour sur l'ensemble des dispositifs explicités dans les ordonnances et imposés par cette situation inédite d'une intense gravité, les problèmes rencontrés par les organismes, leurs interrogations et leurs initiatives.

*Les acteurs qui font la ville Post-Covid ont à repenser la ville de demain : quel impact du confinement sur la fabrique des villes ? Vers une revanche des villes moyennes ? Un renouveau des communs ?*

**Comment le coronavirus va changer le visage des grandes villes,** Les Echos, DICHARRY (E.), 28/04/2020

La crise sanitaire interroge sur la densité urbaine, le partage de l'espace, la place de la nature. La révolution du télétravail induite par le confinement pourrait favoriser l'activité hors des grandes métropoles.

**Les villes moyennes, cadre de vie et de travail idéal pour les Français,** Les Echos, DONAS (C.), 05/11/2020

Longtemps délaissées, les villes moyennes bénéficient désormais de l'attention des politiques publiques et d'un regain d'intérêt des Français. Le développement du télétravail pourrait leur être favorable.

**Pour se réinventer, les villes devraient prendre la clé des temps,** GWIAZDZINSKI (L.), GRISOT (S.), PRADEL (B.), Libération, 05/05/2020

La crise sanitaire a mis en évidence notre vulnérabilité et celle de nos organisations et de nos territoires. Elle met à l'épreuve nos manières habituelles de penser, de gérer et de fabriquer les villes et les territoires. Le déconfinement arrive et avec lui la nécessité de trouver des solutions pour vivre ensemble à distance. La clé des temps apparaît soudain comme une piste d'expérimentation !

**Coronavirus, et après ? Pour de nouveaux compromis urbains,** Métropolitiques, OFFNER (J.M.), 19/06/2020

J.M. Offner scrute les tendances contrastées de la résilience urbaine tout en questionnant les arbitrages et les compromis attendus au lendemain de la crise sanitaire.

**La chronique de David Lacombed : Il faut de tout pour faire une ville,** L'Opinion, 27/10/2020

Du confinement aux couvre-feux, les villes font figure de coupable idéal de la crise sanitaire. Pourtant elles vont continuer de grandir .

**À quoi ressemblera la ville post-coronavirus ?** WE DEMAIN, VALLEE (P.), 12/05/2020

La pandémie du Covid-19 va façonner les villes sur le long terme. De l'avènement de la surveillance à l'explosion du vélo, certains de ces changements sont déjà visibles !

**L'autre demain ? Mobilité : déployer une culture piétonne,** Agence d'urbanisme de Toulouse, 09/2020, 4 p.

Distanciation sociale, aménagements temporaires, files d'attente des commerces et services, élargissement des terrasses des cafés et restaurants... La période de déconfinement a renforcé les difficultés à accueillir et concilier tous les usages de la ville dans l'espace public en complexifiant encore davantage le partage de celui-ci.

**Qualité de vie, qualité de ville.** Grand Paris magazine, KINKELA (J.), 27/10/2020.

Depuis mars 2020, l'avènement d'une nouvelle ville est l'objet de tous les débats. Densité, mobilité, consommation, initiatives citoyennes, etc. Plus que jamais, les certitudes anciennes sont remises en question.



Extrait de l'article WE DEMAIN

« Et si, en limitant nos possibilités de déplacement, la crise avait permis le retour d'une vie de quartier ? Cet immobilisme forcé nous amène à relocaliser notre consommation et notre sociabilité. Les Français ont ainsi été nombreux à se tourner vers les circuits courts pour s'approvisionner en produits locaux. Luc Gwiazdzinski, géographe, écrit dans Le Monde, que ces semaines de confinement « [amènent] naturellement à réfléchir à la nécessité de ramener certains commerces et services publics dans les quartiers et à réinventer une organisation de la ville, pour qu'elle favorise la proximité et une mobilité raisonnée (...). »

Un vœu qui résonne avec le concept de la "ville du quart d'heure" théorisé par l'urbaniste Carlos Moreno. La ville se conçoit alors comme une agglomération de petits villages, au sein desquels chacun peut accéder à six fonctions urbaines (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, apprendre, se divertir) en seulement 15 minutes de marche ou de vélo. »

Tirer les leçons de la crise, construire pour demain

La commission des affaires économiques du Sénat a publié le 17 juin 2020 un rapport relatif à la crise que le logement et l'urbanisme traversent du fait de la pandémie, piloté par les sénatrices Dominique ESTROSI SASSONE et Annie GUILLEMOT. Elles appellent à tirer les leçons de la crise et formulent plusieurs propositions autour de quatre axes : construire plus, construire mieux, sécuriser l'accès au logement et relancer la politique de la ville.



Rédaction et analyses :

**Mathilde Aladame et Anne Francioso**

Bibliographie commentée : **Véronique Pélot**

Avec les contributions d'**Élisa Castel, Blandine Cerisier, Nicolas Chausson, Natalia Fillod-Barbarino, Anaïs Gabrion, Aurélie Lapierre, Sandra Marques, Laetitia Rissoan, Mathilde Soupizet, Caroline Testut**

Cartographie : **Thomas Guinard**

Coordination Observatoire : **Mathilde Aladame**

Direction d'études : **Patrick Brun**

Illustration de couverture : dessin de **Clémence Dubois**, dans le cadre du projet #coronamaison initié par Pénélope Bagieu, Oscar Barda, Sandrine Deloffre, Timothy Hannem, Benoît Luce et Antonin Segault.  
<https://coronamaison.fun>

Les travaux de l'observatoire **Habitat**  
sont l'expression d'un partenariat entre les membres de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Agence d'**Urbanisme** de l'aire  
métropolitaine **lyonnaise**

Métropole de Lyon, Etat, Département du Rhône, Sepal, Sytral, Epora, Pôle Métropolitain, Communautés d'agglomération Annonay Rhône Agglo, du Bassin de Bourg en Bresse, Porte de l'Isère, Vienne Condrieu agglomération, Communautés de communes de l'Est Lyonnais, de la Dombes, de la Vallée du Garon, des Monts du Lyonnais, des Vallons du Lyonnais, du Pays de l'Arbresle, du Pays de l'Ozon, Communes de Bourgoin-Jallieu, de Lyon, de Romans-sur-Isère, de Saint-Priest, de Tarare, de Vaulx-en-Velin, de Vénissieux, de Vienne, de Villeurbanne, Syndicats mixtes des Scot de l'Ouest Lyonnais, de la Boucle du Rhône en Dauphiné, des Rives du Rhône, du Beaujolais, du Nord-Isère, du Val de Saône-Dombes, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, Agence régionale de santé, Caisse des dépôts et consignations, Chambre de commerce et d'industrie de Lyon Métropole, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Syndicat mixte de transports de l'aire métropolitaine lyonnaise, Syndicat mixte Plaines Mont d'or, Syndicat mixte du Grand Parc Miribel Jonage

Tour Part-Dieu, 23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient - 69326 Lyon - Cedex 03  
Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

Directeur de la publication : **Damien Caudron**  
Référente : **Mathilde Aladame** 04 31 92 34 07 [m.aladame@urbalyon.org](mailto:m.aladame@urbalyon.org)  
Infographie : Agence d'urbanisme