

# Référentiel qualité logements

Octobre 2022

## Introduction

Préambule

Définitions

Précisions

## Prescriptions – recommandations

### Echelle urbaine

*Epaisseur des constructions\**

*Débords des étages enterrés*

### Echelle du bâtiment

*Orientations des logements*

*Logements en rez-de-chaussée*

*Distributions horizontales et verticales*

*Espaces communs intérieurs et extérieurs*

*Réversibilité\* des bâtiments*

### Echelle du logement

*Dimension et forme du logement*

*Hauteur sous plafond*

*Eclairage*

*Cuisines*

*Entrées*

*Salles de bain*

*Rangements*

*Espaces extérieurs privés*

*Matériaux intérieurs, mobiliers et fournitures*

# Introduction

## **Préambule**

*Propos introductif sur la qualité du logement (bref historique et enjeux)*

## Définitions

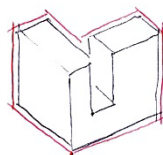
- **Epaisseur d'une construction** : mesurée du nu extérieur d'une façade à l'autre, hors volumétries secondaires, qu'elles soient en débord (balcons, ornements, etc.) ou creusées (loggias, retraits ponctuels, etc.).
- **Hauteur sous-plafond** : se mesure du sol au (faux)-plafond fini des pièces de vie\*.
- **Orientations d'un logement** :
  - o **Double-orientation** : Un logement est considéré comme double orienté quand il possède des ouvertures dans au moins deux pièces de vie\* différentes, orientées sur deux façades différentes. Un logement traversant\* est double-orienté.
  - o **Caractère traversant** : Un logement est considéré comme traversant quand il possède des ouvertures dans au moins deux pièces de vie\* différentes, orientées sur deux façades opposées.
- **Pièce de vie** : Séjour, salle à manger, cuisine, chambre, bureau.
- **Réversibilité** : Un espace est considéré comme réversible dès lors que ses caractéristiques architecturales initiales (dimension des pièces, hauteur sous-plafond, système structurel, positionnement des installations techniques et des gaines, etc.) lui permettent – moyennant reconfiguration – de changer de forme et de destination.
- **Evolutivité** : Un espace est considéré comme évolutif dès lors que ses caractéristiques architecturales initiales (portes palières supplémentaires, proximité de deux pièces fusionnables, positionnement des pièces d'eau, cloison « fusible, etc.) lui permettent de changer de forme.

## Précisions

Les surfaces mentionnées dans le document sont des surfaces habitables.

# **Prescriptions – recommandations**

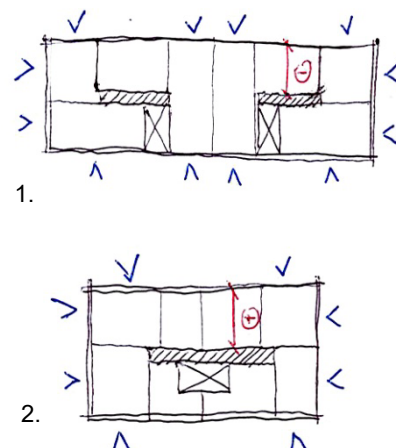
## Echelle urbaine



### Epaisseur des constructions\*

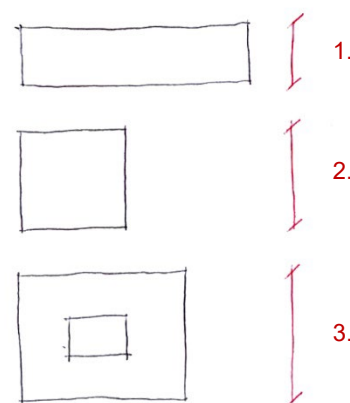
Si, dans certaines configurations, un bâtiment de logements « épais » peut permettre d'offrir des situations spatiales atypiques et intéressantes, cette caractéristique peut également dans bien des cas nuire à la qualité des espaces. Le modèle du bâtiment épais<sup>1</sup> - développé à partir des années 1990 - répond à une recherche de rendement de plan (maximisation de la surface habitable par rapport à la surface de plancher) et à une recherche de compacité des constructions (la compacité augmentant mécaniquement avec l'épaisseur). Ce modèle a de multiples incidences pouvant être regroupées en deux catégories. D'abord, avec l'augmentation de l'épaisseur et de la compacité, la proportion de façade par logement diminue. Ce faisant, les logements bénéficient d'un potentiel d'ouverture sur l'extérieur et d'une probabilité de multi-orientation moindres. Ensuite, une construction épaisse engendre des espaces plus profonds dans lesquels la part d'espaces non-éclairés naturellement est plus importante. Dans ce type de situation, il n'est pas rare de voir se multiplier des configurations venant « meubler » le cœur sombre du bâtiment : circulations verticales et horizontales non-éclairées, cuisine en fond de logement et/ou en double jour, salles de bains aveugles, etc. Dans une certaine proportion, les effets de l'« épais » réduisent donc l'habitabilité d'un logement, quand bien même la maximisation de la surface « habitable » était recherchée.

- **RECOMMANDATION** : Afin d'aisément mettre en œuvre les prescriptions à l'échelle du bâtiment et du logement, il est recommandé de limiter l'épaisseur\* des étages comportant des logements. Cette recommandation contribue à maximiser l'ensoleillement des circulations communes et des logements et à faciliter l'aménagement de ces derniers. Elle se décline en fonction des formes urbaines. Ainsi, quand la construction prend la forme d'une 'barre', il est recommandé de limiter l'épaisseur\* des étages comportant des logements à 13m. En cas de 'plot', l'épaisseur préconisée est de 17m. Pour les 'bâtiments à cour', elle est de 28m. Cette liste, non-exhaustive, ne saurait renseigner des épaisseurs recommandées pour chaque variante de forme ; chaque projet l'enrichira dans sa diversité.



Dans un bâtiment « fin » (1), les circulations horizontales et verticales sont plus nombreuses et proportionnellement plus éclairées que dans un bâtiment « épais » (2). Le linéaire de façade par logement y est plus important ce qui augmente les possibilités de multi-orientations. Les logements sont moins profonds, limitant d'autant la présence de pièces servant aveugles.

### Epaisseur des bâtiments



La barre (1), le plot (2), le bâtiment à cour (3).

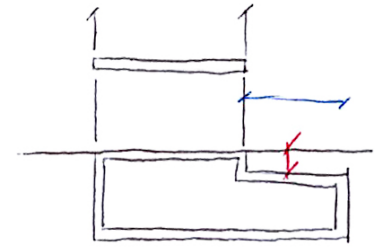
### Epaisseurs recommandées

<sup>1</sup> Marie-Hélène. Badia, « Toutes les surfaces ne se valent pas » in Laurent Girometti – François Leclercq, *Rapport de la mission sur la qualité du logement : Référentiel du logement de qualité*, pp. 67-69, 2021  
IDHEAL, *Nos logements, des lieux à ménager : Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits en Île-de-France entre 2000 et 2020*, 2021

### *Débords des étages enterrés*

- **PRESCRIPTION** : Afin de maximiser la surface de pleine terre à la parcelle, les stationnements en sous-sols seront implantés en priorité dans l'épaisseur du bâtiment émergé.
- **PRESCRIPTION** : En cas de débord des stationnements vis-à-vis du bâtiment émergé, les surfaces en débord ont une épaisseur de terre minimale de 70 cm.

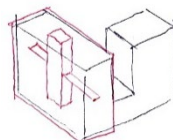
*NB : cette prescription ne s'applique pas si la surface en débord doit être minéralisée pour répondre à des usages ciblés (cheminements, espaces extérieurs privés, etc.).*



Epaisseur minimale de terre.  
Situations en débord.

*Débords des étages*

## Echelle du bâtiment

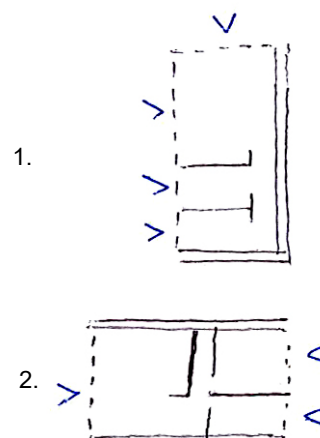


### Orientations des logements

*Un logement orienté vers plusieurs directions offre à la fois des vues et des possibilités d'ensoleillement différentes. La multi-orientation contribue également à une meilleure ventilation des espaces.*

- **PRESCRIPTION** : Les logements mono-orientés au nord sont interdits.
- **PRESCRIPTION** : A partir du T3, les logements sont au minimum double-orientés.
- **RECOMMANDATION** : A partir du T3, les logements traversants sont recommandés.

*NB : Les duplex et triplex peuvent bénéficier de dérogations aux règles d'orientation dès lors qu'ils peuvent être ventilés d'une pièce principale à une pièce humide.*



- 1 – logement double-orienté : prescrit à partir du T3  
 2 – logement traversant : prescrit à partir du T5

### Orientations des logements

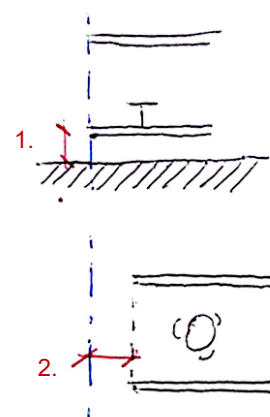
### Logements en rez-de-chaussée

*Habiter au rez-de-chaussée permet dans la plupart des cas de bénéficier d'un rapport particulier avec l'extérieur. La spécificité d'un tel logement repose donc grandement sur l'interface entre ses pièces et le dehors.*

- **PRESCRIPTION** : Un logement situé en rez-de-chaussée devra bénéficier d'une mise à distance avec la limite parcellaire. La mise à distance pourra être :
  - o verticale : différence de niveau entre le sol du logement et celui de l'espace public.
  - o horizontale : retrait, espace-tampon, etc.
- **RECOMMANDATION** : Au rez-de-chaussée, les logements sur plusieurs niveaux (duplex, triplex) sont encouragés.
- **RECOMMANDATION** : Au rez-de-chaussée, les entrées privatives aux logements sont encouragées.

*NB : Cette différence de niveau sera limitée : en aucun cas la mise en retrait ne devra être à l'origine de la création d'un socle aveugle trop important sur l'espace public.*

*NB : L'obligation de mise à distance horizontale ne s'applique pas si le retrait est inclus dans les espaces publics (noue, épaisseur paysagère, etc.).*



Limite avec la limite parcellaire  
 Mise à distance verticale (1) ou horizontale (2)

### Logements en rez-de-chaussée



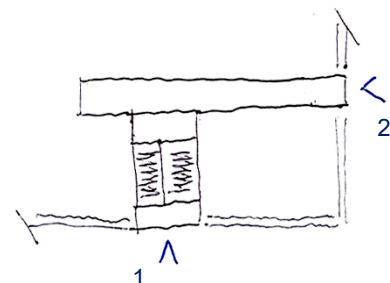
## Distributions horizontales et verticales

*L'éclairage naturel des espaces de distribution encourage l'appropriation de ces lieux communs et peut inciter à réduire l'utilisation de l'ascenseur.*

- **PRESCRIPTION** : Les distributions verticales seront éclairées naturellement.
- **RECOMMANDATION** : L'éclairage naturel des distributions horizontales est encouragé.

*NB : Les projets pourront bénéficier d'une dérogation à l'obligation d'éclairer les circulations verticales dès lors qu'ils démontrent une forte plus-value pour la qualité des logements ou un net bénéfice de l'éclairage naturel des circulations horizontales.*

*NB : Des circulations verticales uniquement éclairées par le biais de petites ouvertures zénithales (skydome, trappe de désenfumage, etc.) ne sont pas considérées comme naturellement éclairées.*



1 – éclairage de la circulation verticale obligatoire

2 – éclairage de la circulation horizontale recommandé

*Distributions horizontales et verticales*

## Espaces communs intérieurs et extérieurs

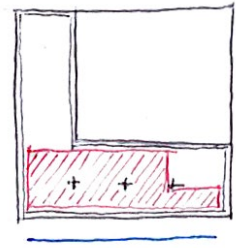
*Les espaces communs intérieurs et extérieurs sont d'autant plus appropriables par les habitants qu'ils sont facilement accessibles. Ils constituent souvent, pour chaque habitant se rendant dans son logement, un passage obligé qu'il convient de penser.*

- **PRESCRIPTION** : Les espaces communs intérieurs et extérieurs seront facilement accessibles.
- **PRESCRIPTION** : On distingue, parmi les espaces communs intérieurs, les « locaux partagés » (pièce en plus, chambre commune, espace de coworking, etc.) des « locaux servants » (hall d'entrée, espace boîtes aux lettres, local vélos, local poussettes, local poubelles, etc.).
  - o Les « locaux partagés » seront éclairés naturellement et réversibles\*.
  - o Les « locaux servants » seront éclairés naturellement pour les halls d'entrée, les espaces boîtes aux lettres et locaux vélos. Ils seront ventilés pour les locaux poussettes et locaux poubelles.

## Réversibilité\* des bâtiments

‘« Penser réversible », c’est anticiper l’évolution d’un édifice avant même sa construction, pour alléger au maximum les adaptations et leur coût, lors de sa transformation. <sup>2</sup>‘

- **PRESCRIPTION** : Les rez-de-chaussée donnant sur l’espace public seront réversibles.
- **RECOMMANDATION** : Une conception permettant la réversibilité des étages est encouragée.

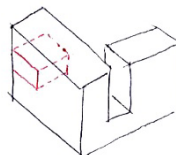


Rez-de-chaussée réversible  
Espace public

Réversibilité des rez-de-chaussée

<sup>2</sup> Canal Architecture, Penser réversible », 2017 ; [https://canal-architecture.com/wp-content/uploads/2021/04/2017.04\\_Construire\\_Reversible.pdf](https://canal-architecture.com/wp-content/uploads/2021/04/2017.04_Construire_Reversible.pdf)

## Echelle du logement



### Dimension et forme du logement

Au sein d'une opération, il est nécessaire que les logements d'une même typologie aient des tailles variées pour répondre à la fois aux modes de vie et aux budgets des ménages. Dans un contexte où les surfaces moyennes des logements collectifs neufs baissent – les données statistiques des bases Sitadel permettent de mesurer une diminution de l'ordre de 15 m<sup>2</sup> en Ile-de-France depuis 2002<sup>3</sup> - il est toutefois nécessaire de garantir à chacun un logement disposant de pièces de vie\* suffisamment spacieuses pour accueillir les activités qu'elles doivent héberger.

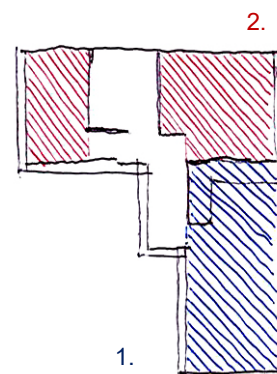
- **PRESCRIPTION** : Au sein d'une opération, les logements d'une même typologie auront une surface moyenne supérieure ou égale à :

T1	T2	T3	T4	T5
28m <sup>2</sup>	45m <sup>2</sup>	62m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>	96m <sup>2</sup>

- **PRESCRIPTION** : Le couple séjour-cuisine de chaque logement d'une opération aura une surface supérieure ou égale à :

T1	T2	T3	T4	T5
23m <sup>2</sup>	25m <sup>2</sup>	27m <sup>2</sup>	29m <sup>2</sup>	31m <sup>2</sup>

- **PRESCRIPTION** : Au sein d'un logement, chaque chambre aura une surface supérieure ou égale à 10m<sup>2</sup>.
- **PRESCRIPTION** : Les pièces de vie\* seront conçues de manière à être facilement aménageables. Les pièces trop exigües sont donc proscrites.



1 – surface minimale du couple séjour-cuisine prescrite par typologie

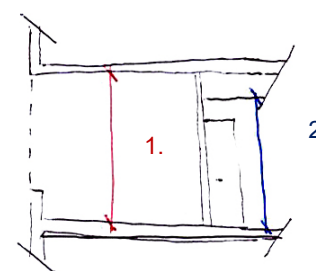
2 – moyenne minimale de la surface de la somme des chambres prescrite

### Dimension du logement

### Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond\* des logements collectifs a diminué, selon Qualitel, de 27 cm en moins de 60 ans<sup>4</sup>. Or, une hauteur sous plafond\* généreuse apporte confort d'usage et luminosité.

- **PRESCRIPTION** : Les pièces de vie\* d'un logement situé en étages (non situé en rez-de-chaussée) auront une hauteur sous plafond\* supérieure ou égale à 2,7m.
- **PRESCRIPTION** : Les pièces de vie\* d'un logement situé en rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond\* supérieure ou égale à 3m.



1 – hauteur sous plafond minimale des pièces de vie prescrite

2 – hauteur sous plafond d'une autre pièce qu'une pièce de vie ponctuellement inférieure à la prescription

### Hauteur sous plafond

<sup>3</sup> IDHEAL, Nos logements, des lieux à ménager : Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits en Île-de-France entre 2000 et 2020, 2021

<sup>4</sup> Qualitel, Etat des lieux du logement des Français, 2021

## Eclairage

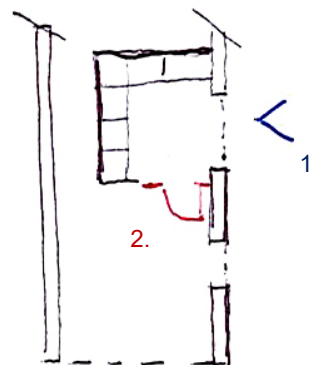
*L'apport de lumière naturelle au sein d'un logement est primordial pour que de nombreuses activités puissent s'y déployer. Bonne orientation et hauteur sous plafond y contribuent au même titre que le positionnement et le dimensionnement des baies.*

- **PRESCRIPTION** : Les pièces de vie des logements disposeront d'un facteur de lumière du jour de **x%** minimum.

## Cuisines

*Au sein d'un logement, la cuisine peut avoir de multiples usages autres que celui d'y préparer un repas. Il est cependant de plus en plus fréquent que cette pièce soit ouverte sur le séjour, la spécialisant par la même occasion dans son unique rôle<sup>5</sup>. Pour que la cuisine puisse continuer à être une pièce de « réserve », où il est par exemple possible de travailler quand les autres pièces sont occupées, il est nécessaire qu'elle soit naturellement éclairée et qu'elle puisse, selon les modes de vie, être cloisonnée.*

- **RECOMMANDATION** : A partir du T2, il est encouragé que les cuisines des logements soient, soit des pièces indépendantes, soit éclairées en premier jour et cloisonnables (possibilité d'en faire une pièce indépendante).
- **PRESCRIPTION** : A partir du T3, les cuisines des logements seront, soit des pièces indépendantes, soit éclairées en premier jour et cloisonnables (possibilité d'en faire une pièce indépendante).



1 – cuisine éclairée en premier jour

2 – cuisine cloisonnée ou cloisonnable

Cuisines

## Entrées

*L'entrée d'un logement fait office de transition entre les espaces de circulations communs semi-privés et l'intimité des pièces de vie\*. Bien aménagé, cet espace peut également remplir des fonctions d'agrément et de rangement.*

- **RECOMMANDATION** : A partir du T2, il est encouragé que les logements disposent d'une séquence d'entrée.

<sup>5</sup> IDHEAL note une importante baisse de la part de cuisines fermées et éclairées sur les deux dernières décennies.

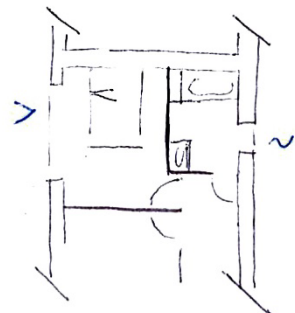
IDHEAL, *Nos logements, des lieux à ménager : Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits en Île-de-France entre 2000 et 2020*, 2021

## Salles de bain

*Disposer d'un ouvrant au sein d'une salle de bains permet à la fois de l'éclairer, mais aussi de la ventiler, augmentant de fait le confort d'usage.*

- **RECOMMANDATION** : La présence d'ouvrant dans les salles de bains est recommandée quelle que soit la typologie.
- **PRESCRIPTION** : A partir du T4, 25% des salles de bains devront bénéficier d'un ouvrant.
- **PRESCRIPTION** : A partir du T5, 50% des salles de bains devront bénéficier d'un ouvrant.

*NB : Dans le cas où le logement posséderait plusieurs salles de bains, ces prescriptions s'appliquent à la salle de bains principale.*



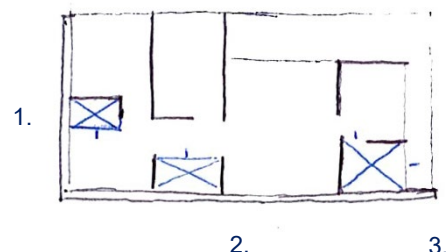
Exemple d'une salle de bains avec ouvrant

Salles de bains

## Rangements

*L'implantation de placards intégrés ou de surfaces dédiées au rangement permet d'optimiser les pièces de vie\*.*

- **PRESCRIPTION** : Tous les logements disposeront d'un rangement dans une pièce commune aux différents membres du ménage (entrée, dégagement, espace extérieur privatif, etc.).
- **PRESCRIPTION** : A partir du T3, cet espace de rangement prendra la forme d'une pièce dédiée (débarras, cellier, buanderie, cave, etc.).



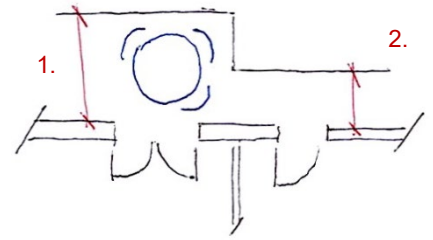
Exemples de rangements prescrits : placard dans l'entrée (1), débarras dans un dégagement (2), sous forme d'un cellier accessible depuis l'intérieur et l'extérieur (3).

Rangements

### *Espaces extérieurs privatifs*

*En fonction des situations, l'espace extérieur privatif peut prendre la forme d'un jardin, d'une cour, d'un balcon, d'une loggia. Pour le confort de chacun, cet espace gagne à être conçu comme le prolongement extérieur du logement.*

- **PRESCRIPTION** : A partir du T2, tous les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif.
- **PRESCRIPTION** : L'espace extérieur privatif aura une surface supérieure ou égale à 1/10e de la surface habitable du logement.
- **PRESCRIPTION** : L'espace extérieur privatif comportera une partie d'une épaisseur suffisante pour pouvoir y installer une table et des chaises. Quand cela est possible, cette épaisseur pourra être appliquée sur la totalité de l'espace extérieur privatif.
- **RECOMMANDATION** : Il est encouragé que l'espace extérieur privatif soit de plain-pied avec le niveau de sol du logement.



1 – épaisseur suffisante pour l'installation d'une table et de chaises  
2 – épaisseur ponctuellement réduite

*Espaces extérieurs privatifs*

### *Matériaux intérieurs, mobiliers et fournitures*

- **PRESCRIPTION** : Les cuisines disposeront de surfaces destinées à ranger les bacs de tri sélectif.
- **PRESCRIPTION** : Les espaces extérieurs privatifs disposeront d'une prise électrique et d'un point d'eau.
- **PRESCRIPTION** : Les cloisons auront une épaisseur minimale de 7cm.