

Consommation et modes de vie

N° 273 • ISSN 0295-9976 • janvier 2015

Bruno MARESCA

Combles, vérandas, extensions : les propriétaires face à l'agrandissement de leur maison

De nombreuses enquêtes, notamment celles du CRÉDOC, montrent que plus de 80 % des Français aspirent à habiter une maison individuelle plutôt qu'un immeuble collectif. Parallèlement, la maison adaptable, modulable, évolutive semble au goût du jour. Une fois dans leur maison, les Français sont en effet peu mobiles. Quand ils se trouvent contraints par la surface disponible, ils envisagent parfois de transformer leur habitation en l'agrandissant et en redistribuant les espaces, la luminosité intérieure et le confort thermique faisant partie des principaux éléments de bien-être dans un logement.

La plupart des maisons individuelles en France ont des combles, qui, dans les deux tiers des cas, sont aménageables. À la demande de VELUX, le CRÉDOC a conduit une enquête qui montre, selon les types de maison, les différences de choix des propriétaires face aux trois solutions principales pour l'agrandir : aménager des combles, ouvrir une véranda, créer une extension.

Les ménages qui voient la famille s'agrandir et les enfants grandir sont les plus intéressés à l'aménagement des combles. Les personnes plus âgées, en revanche, cherchent à accroître le confort et l'agrément du séjour, notamment par l'ouverture de vérandas. Les trois quarts des propriétaires sont convaincus que davantage de lumière naturelle et de ventilation améliore sensiblement le confort dans la maison.

> Reconfigurer la maison plutôt que déménager

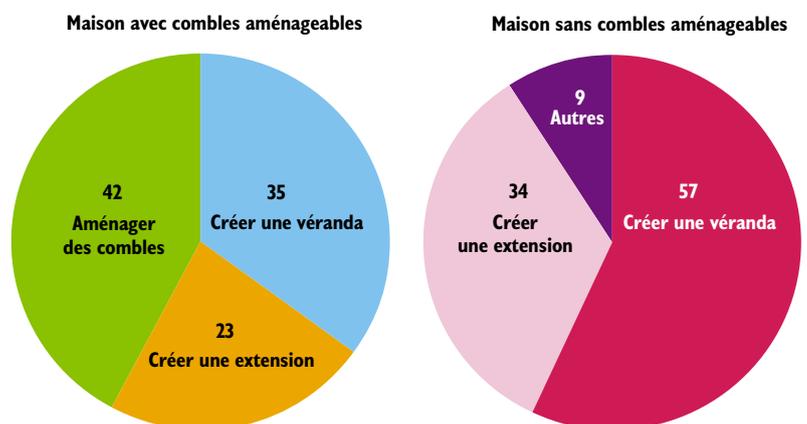
Tout le monde voudrait pouvoir transformer sa maison, l'adapter à l'arrivée des enfants, à la prise d'autonomie des adolescents et la rendre plus confortable quand on prend de l'âge. À l'heure de la promotion de l'habitat durable et de l'autoconstruction, la maison adaptable et évolutive suscite de nombreux projets d'architectes et d'ingénieurs. Ce qu'a bien montré la compétition universitaire internationale Solar Decathlon, que la France a accueillie en juillet 2014, proposant les voies d'un habitat individuel utilisant le soleil comme seule source d'énergie.

Mais ce qui vaut pour la maison du futur ne vaut pas pour le parc existant où dominent les constructions anciennes : 63 % des propriétaires habitent une maison qui a plus de 25 ans. L'habitation existante n'est pas d'emblée modulable.

À la question de savoir si, pour les années à venir, les propriétaires préfèrent conserver leur logement tel quel, le transformer pour l'adapter à leurs besoins ou déménager, seuls 22 % répondent avoir le désir de déménager. La moitié ne veut pas faire de transformations (50 %), tandis qu'un quart (26 %) aimerait transformer son habitation (chiffres CRÉDOC-Promotelec 2014).

AGRANDIR SA MAISON : LES SOLUTIONS DÉPENDENT DU TYPE D'HABITATION

Qu'est-ce qui vous paraît le plus intéressant pour agrandir l'espace de l'habitation ? » (en %)



Source : enquête CRÉDOC pour VELUX, juin 2014.

> Trois options : aménager des combles, ouvrir une véranda, créer une extension

Les propriétaires interrogés mettent en avant trois solutions principales pour étendre et reconfigurer leur logement : ouvrir une véranda, aménager des combles, créer une extension (pièce attenante, autre bâtiment).

Créer une extension requiert un espace constructible, ce qui n'est envisageable que dans une minorité d'habitations. Le permis de construire et le coût de réalisation sont contraignants. Moins de 30 % des propriétaires le retiennent, un peu plus souvent dans des habitations non mitoyennes et des maisons sans combles (34 %).

À l'opposé, créer une véranda est une option intéressante pour 46 % des propriétaires, particulièrement dans le cas des maisons qui ne peuvent être agrandies dans les combles. Cette option séduit plus fortement les personnes de plus de 50 ans (50 % citent la véranda) et ceux qui ont de petites habitations (51 % pour les surfaces de moins de 100 m²). Le besoin de lumière explique l'attrait de la véranda. Il s'agit, par ailleurs, d'une forme d'agrandissement plus modeste que les extensions en dur.

L'utilisation des combles, enfin, est la solution qui offre le plus d'opportunités dès lors que les hauteurs sous plafond le permettent. C'est une solution plus fréquemment envisagée dans l'habitat ancien (50 % des maisons d'avant 1948 ayant des combles aménageables).

L'envie d'accroître la surface disponible en aménageant les combles est plus fréquente chez les jeunes ménages, notamment ceux qui ont plusieurs enfants (51 % de ceux qui ont au moins deux enfants et dont l'habitation a des combles aménageables).

> Aménager les combles : attractif dans les maisons anciennes et pour les jeunes ménages

La grande majorité des Français juge intéressant l'aménagement des combles

LES MAISONS À COMBLES ET SANS COMBLES

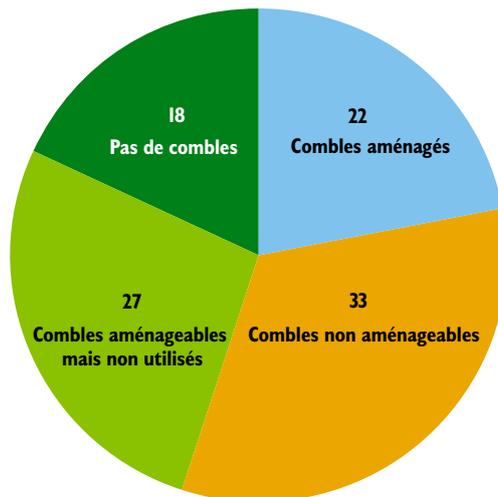
La grande majorité des maisons françaises ont des combles (85 % des maisons individuelles résidences principales de propriétaires occupants). Toutefois, selon l'architecture de la maison, les combles ont une hauteur très variable qui les rend plus ou moins facilement aménageables. Près de 60 % des maisons individuelles ont des combles transformables en espaces d'habitation.

La présence de combles aménageables dépend des formes traditionnelles d'habitat : au Nord-Ouest de la France, les deux tiers des maisons ont des combles aménageables, contre 20 % seulement dans le Midi méditerranéen.

La Bretagne, le Centre Ouest et le Centre Est forment une ligne de partage médiane. Au Nord, les habitations ont plus souvent des combles aménageables, alors que plus au Sud, elles en ont moins.

LA MOITIÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES A DES COMBLES UTILISABLES

Votre habitation comporte-t-elle des combles (parties sous le toit) ? » (en %)



Source : enquête CRÉDOC pour VELUX, juin 2014.

C'est dans l'habitat d'avant 1975 qu'il existe le plus de combles non encore aménagés. En revanche, dans l'habitat récent, les combles sont des espaces valorisés dès la conception de la maison. Compte tenu des prix élevés de l'immobilier, c'est dans les zones urbaines que les combles ont été le plus souvent aménagés pour agrandir l'habitation.

Le potentiel de combles aménageables est important en zone rurale, notamment dans les villages et les bourgs (36 % des habitations des bourgs et villages ont des combles aménageables). Mais dans ces zones résidentielles, la faible taille des ménages n'incite pas beaucoup à l'extension des surfaces habitables. Dans les lotissements, en revanche, le potentiel est conséquent (24 % des habitations situées dans des lotissements ont des combles aménageables), et l'intérêt de valoriser les combles y est, *a priori*, plus élevé.

(80 % des propriétaires de maisons individuelles, 93 % de ceux qui ont des combles aménageables) et le recours aux fenêtres de toit pour faire entrer la lumière zénithale dans les pièces aménagées dans les combles.

L'attrait est plus grand dans les maisons anciennes (avant 1975) et dans celles qui ont de grandes surfaces, car les volumes de combles y sont plus conséquents. Par ailleurs, l'aménagement des combles intervient à certains moments du cycle de vie : il intéresse plus fortement les jeunes ménages dès qu'ils ont des enfants. L'intérêt porté à cet aménagement décline ensuite avec l'âge.

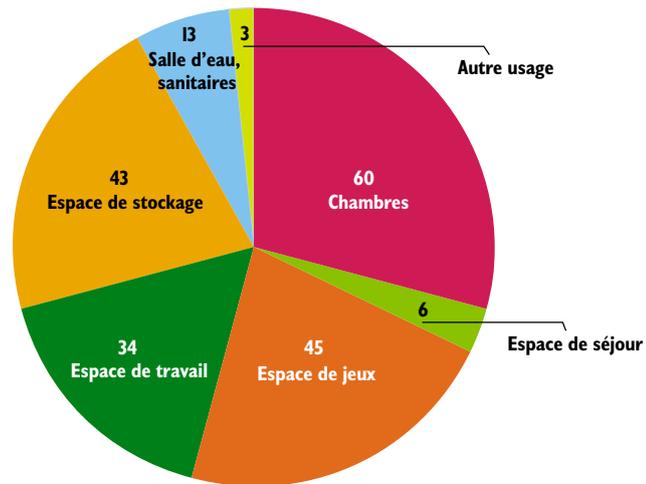
> Un agrandissement permettant de diversifier les surfaces habitables

Les Français retiennent trois finalités principales à la transformation des combles : en premier lieu ouvrir des chambres supplémentaires (64 % le citent), ensuite créer des espaces de jeux (52 %) et enfin des espaces utilitaires (35 % citent les opportunités de rangements, l'aménagement d'un bureau...). Accroître le nombre de chambres, notamment pour les enfants qui grandissent, ou pour accueillir des personnes de passage, est la première des motivations des propriétaires. La création d'es-

paces de jeux, dès qu'il y a plusieurs enfants, est très révélatrice de l'intérêt des occupants pour des espaces fonctionnels, non prévus par les concepteurs de maisons individuelles. Pièce de jeu, espace pour le home cinéma, bureau, sont des attentes plus fortes que l'atelier de bricolage dans le garage ou la cabane de jardin pour le jardinage. Elles sont en phase avec la progression du travail à domicile, pour les études supérieures puis pour l'activité professionnelle, mais aussi avec la diversification des loisirs à domicile.

La création d'espaces de travail intéresse tous les âges, et est plus fréquente dans l'habitat récent et parmi les propriétaires diplômés du supérieur. Par ailleurs, face à l'accroissement du nombre des équipements de la maison, le besoin d'espaces de rangement est plus important que jamais et leur aménagement dans les combles renouvelle la fonction que remplissaient les anciens greniers.

CHAMBRES, ESPACE DE JEUX, ESPACE DE RANGEMENT : UNE GRANDE VARIÉTÉ D'USAGES
Aménager des combles, pour en faire quoi? (1^{re} réponse, en %)



Source : enquête CRÉDOC pour VELUX, juin 2014.

> Lumière et ventilation naturelles : des dimensions de l'habitat durable

Les trois quarts des propriétaires des maisons individuelles (75 %) sont

convaincus que plus de lumière naturelle dans la maison et une ventilation plus importantes améliorent sensiblement les conditions d'habitat. Ces préoccupations sont plus fortement mises en avant par les jeunes ménages

LA DIVERSITÉ DES AMÉNAGEMENTS VALORISANT LES SURFACES DES COMBLES

89 % des Français apprécient les espaces habitables créés dans les combles. Ce sont des espaces perçus comme différents du reste de la maison (pour 61 % de ceux qui ont des combles aménagés). Ils valorisent la maison en lui donnant du cachet, en ouvrant des espaces qui complètent et enrichissent la distribution classique des pièces.

Les différents aménagements évoqués montrent le potentiel de ces espaces dès lors qu'ils sont éclairés par des fenêtres de toit. Convertis en espaces de vie, ils fonctionnent souvent comme une « annexe » de la maison.

Selon les motivations et les moyens du ménage, cette annexe est vue comme un agrandissement répondant au besoin de surface habitable (c'est le cas des jeunes ménages ayant des enfants), ou bien comme un aménagement qui valorise la maison, par le charme propre à des volumes atypiques.

En fonction de la surface des combles, et de leur hauteur, les finalités diffèrent : la création de chambres est plus fréquente dans les maisons d'avant 1975 ; alors que dans les maisons récentes, on rencontre plus de création d'espaces de rangement et d'espaces de loisir.

TYPES D'AMÉNAGEMENTS	PRINCIPALES FINALITÉS D'AMÉNAGEMENT DES COMBLES CITÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES
Créer une chambre supplémentaire	Chambre d'enfants
	Chambres pour accueillir la famille (dont petits-enfants)
	Chambre d'amis
	Mezzanine pour les parents
	Chambre d'hôte
Créer un espace de vie supplémentaire	Un espace de jeux pour les enfants/espace pour adolescents
	Une salle de télévision/un salon/bibliothèque
	Un atelier de peinture/de bricolage
	Un espace de repos/protégé, calme
	Une salle de musique/de sport
	Une salle de Home Cinéma
	Un espace de rangement/un grenier/salle pour collections
	Un espace de travail/bureau/informatique
Créer une salle d'eau supplémentaire	Toilettes simples
	Toilettes et salle de bains
Réagencer la maison	Créer des pièces plus grandes en rez-de-chaussée
	Accueillir une personne en perte d'autonomie
Accroître la valeur du bien immobilier	Réaliser un investissement financier par l'augmentation de la surface habitable
	Valoriser la possibilité d'une belle vue (sur le ciel, sur le jardin, le paysage)
	Valoriser le charme des volumes sous charpente

Source : enquête CRÉDOC pour VELUX, juin 2014.

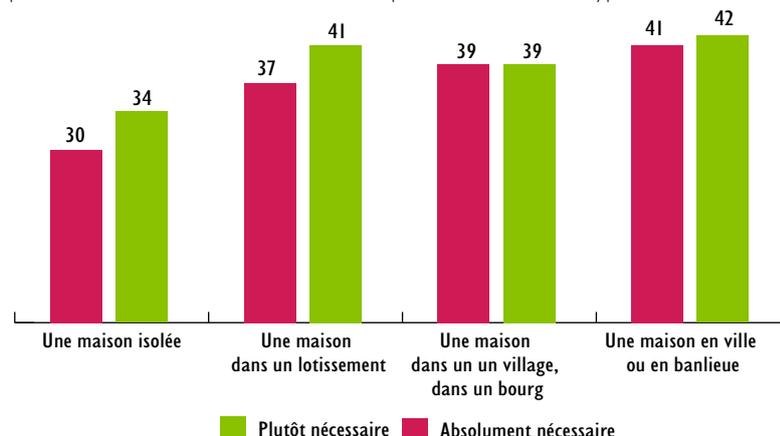
de moins de 40 ans, ce qui n'est pas étranger aux préoccupations de santé qui sont amplifiées par la présence des enfants (92 % de ceux qui ont plus de 2 enfants). De plus, cette préoccupation est plus grande dans les habitations d'avant 1948 et dans les zones denses, villes et bourgs.

L'aménagement des combles, du fait qu'il ménage de nouvelles ouvertures par des fenêtres de toit, entraîne des bénéfices notables pour la transition énergétique. Il contribue à une meilleure isolation des toitures, une des principales sources de déperdition de chaleur dans le parc des maisons individuelles. Et il peut contribuer à une meilleure ventilation générale de l'habitation du fait du percement de fenêtres de toit.

Amplifier la lumière et la ventilation

LE DÉSIR DE LUMIÈRE ET D'AÉRATION NATURELLES EST PLUS AFFIRMÉ EN ZONE DENSE

Diriez-vous que plus de lumière naturelle et une meilleure ventilation seraient nécessaires pour améliorer vos conditions d'habitat? Réponses en %, selon le type d'habitat de l'enquêté



Source : enquête CRÉDOC pour VELUX, juin 2014.

naturelles dans l'habitat individuel va dans le sens des enjeux thermiques et énergétiques, tant pour les occupants

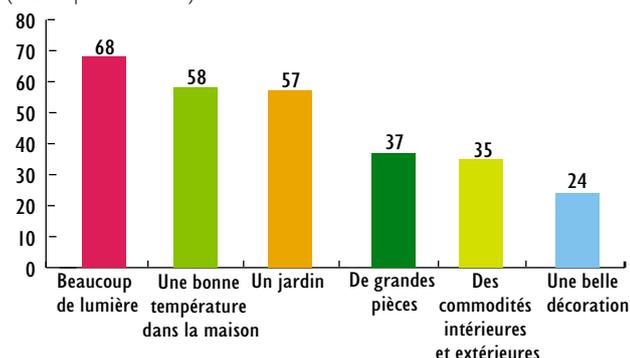
qui y voient plus de confort, que pour l'effort collectif d'amélioration de l'efficacité thermique des habitations. ■

LES ASPIRATIONS APPORTANT LE BIEN-ÊTRE DANS LA MAISON

Dans la maison, ce qui procure le plus de bien-être aux occupants c'est la lumière (cité par 68 % des propriétaires interrogés). Viennent ensuite le bénéfice d'une bonne température intérieure (58 %) et d'un jardin (57 %) ; le fait de vivre dans de grandes pièces n'arrive qu'en quatrième position, avec 37 % des suffrages. Le confort thermique est valorisé par toutes les classes d'âge et quelle que soit l'ancienneté de l'habitation. Il s'agit bien d'une dimension devenue essentielle dans l'attente de bien-être, ce qui explique en particulier que la température de chauffe est plus élevée dans les logements récents que dans les anciens. Le désir de lumière, par contre, progresse avec l'âge, ainsi que les commodités dans l'aménagement de la maison. L'importance de la lumière pour les personnes plus âgées compense vraisemblablement le fait de moins sortir. Et il explique que l'intérêt pour l'aménagement de vérandas est plus marqué chez les plus de 50 ans. À l'inverse, le besoin d'espace, que ce soit le désir d'avoir des grandes pièces ou l'accès à un jardin, est plus souvent évoqué par les jeunes ménages, du fait de la présence d'enfants.

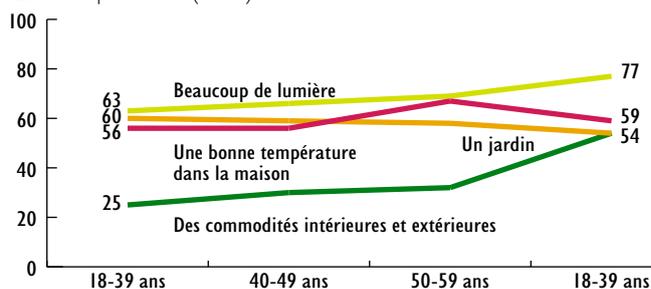
L'IDÉAL DE LA MAISON : LUMINEUSE, CHALEUREUSE, AVEC JARDIN

Ce qui vous procure le plus de bien-être dans une maison (multiréponses en %)



Source : enquête CRÉDOC pour VELUX, juin 2014.

Qu'est-ce qui vous procure le plus de bien-être dans une maison (1^{re} réponse) Les 4 les plus citées (en %)



Source : enquête CRÉDOC pour VELUX, juin 2014.

Pour en savoir plus

- > Le CRÉDOC a mené une étude en ligne pour la société VELUX afin de connaître l'avis des propriétaires de maison individuelle sur l'aménagement des combles des habitations : 1 076 personnes ont répondu à ce questionnaire en mai 2014.
- > « Sur le chemin de la sobriété énergétique. Engager les Français au-delà des écogestes », Bruno MARESCA, CRÉDOC, *Consommation et modes de vie*, n° 265, janvier 2014.
- > Créer de l'espace, faire entrer l'air et la lumière, CRÉDOC, VELUX, Rapport d'enquête, octobre 2014.

● Directeur de la publication : Christian Tardivon ● Rédacteur en chef : Yvon Rendu ● Relations publiques : 01 40 77 85 01 > relat-presse@credoc.fr ● Diffusion par abonnement uniquement : 31 euros par an, environ dix numéros 142, rue du Chevaleret, 75013 Paris ● Commission paritaire n° 2193 ● AD/PC/DC ● www.credoc.fr ● Conception/Réalisation : rosovsky@free.fr ●