

HABITATS

État et prospective sur la réhabilitation en Île-de-France

Actes du séminaire

proposé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France

le 15 décembre au ministère de la Culture et de la Communication

n°2 - mai 2011

Actes de séminaire

En Île-de-France, le volume annuel des constructions neuves s'élevait en 2009 à 47 315 logements, pour un parc estimé en 2006 à 5 338 000 logements, soit un rapport de l'ordre de un à cent (source DREIF) que l'on retrouve au niveau national. Cette disproportion massive entre les flux et le stock va peser lourdement dans la reconquête d'un parc particulièrement énergivore.

En effet, si les contraintes de performances énergétiques applicables à la construction neuve sont désormais bien intégrées, le secteur de la réhabilitation va devoir lancer un vaste programme sans précédent. Ce dernier sera même supérieur dans son ampleur au mouvement qui a suivi le premier choc pétrolier. On observe déjà qu'une partie du parc de logements réhabilités dans les années 1980 entame actuellement une deuxième, voire une troisième génération de travaux. Or la réhabilitation ne saurait se réduire à des enjeux énergétiques, aussi pressants et incontournables soient-ils. Il s'agit d'établir une véritable stratégie d'intervention basée sur un diagnostic complet préalable et un planning rationnel de travaux. Une analyse plus fine et prospective, incitant à re-considérer radicalement le « temps de la réhabilitation », permettra d'éviter l'écueil des interventions ponctuelles et renouvelées et d'anticiper le cycle de vie des bâtiments. Cette approche, nouvelle, nous rapprocherait au surplus du sens initial du mot réhabilitation — rétablir quelqu'un dans ses droits —, sens jusque-là souvent perverti, au fil d'interventions qui relevaient presque de l'ordre de ravalements opportunistes.

Le séminaire propose, à partir des enjeux et des politiques, d'analyser des démarches spécifiques de réhabilitation. Il interroge les notions de qualités liées au travail délicat de la mise en œuvre et liées aux usages, en plaçant la parole de l'habitant au centre des préoccupations. Il s'agit, on l'aura compris, de faire état des problématiques liées à une véritable mutation, désormais, du patrimoine bâti en Île-de-France.



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Remerciements

L'Union régionale des CAUE d'Île-de-France tient à remercier tout particulièrement pour leur soutien :

- le ministère de la Culture de la Communication et sa Direction de l'architecture et du patrimoine (DAPA) ;
- la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Île-de-France, service architecture ;
- le Groupe Moniteur ;
- tous les architectes, maîtres d'ouvrages, gestionnaires, collectivités et photographes qui ont contribué à l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France et au séminaire HABITATS.

Animation

Lenne Frédéric • directeur du département architecture, urbanisme et technique • Groupe Moniteur

Organisation

Union régionale des CAUE d'Île-de-France (URCAUE IDF)

Groupe de travail de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :

Abalti Marion • URCAUE IDF • chargée de mission
Aoust Joël • CAUE 95 • directeur
Boudès Laure • CAUE 75 • chargée de mission
Bourgeois Justine • CAUE 93 • chargée d'études
Boyer Annie • CAUE 78 • architecte-urbaniste
d'Agostino Enrico • CAUE 91 • architecte-urbaniste
Drouilly Odile • CAUE 95 • documentaliste – directrice adjointe
Duffort Laurence • CAUE 75 • directrice
Duriez Marie-Christine • CAUE 92 • architecte
Katz Cécile • CAUE 93 • directrice adjointe
Lecœur Christelle • URCAUE IDF • architecte chargée de mission
Lelièvre Vincent • CAUE 92 • architecte urbaniste
Louvet Christelle • CAUE 78 • architecte
Monier Anne-Marie • CAUE 94 • architecte
Mourey Solène • CAUE 75 • architecte chargée de mission
Philippon Thomas • URCAUE IDF • coordonnateur
Rigot Clément • URCAUE IDF • ingénieur
Rojat-Lefebvre Élisabeth • CAUE 78 • directrice
Soulé Jean-Sébastien • CAUE 92 • directeur
Thienot Amélie • CAUE 94 • architecte

Contact

contact@urcaue-idf.fr

Plus d'informations sur l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :

www.urcaue-idf.archi.fr/ressources/observ_logement.php

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Ce séminaire proposé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France s'inscrit dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, un travail mené collectivement depuis 2005 par les CAUE franciliens. Ce projet est un outil évolutif de ressources partagées, imaginé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, la DAPA et la DRAC d'Île-de-France, qui rend compte des dynamiques en œuvre et en assure la diffusion auprès du public professionnel. Il doit être capable, à travers une réflexion sur la qualité architecturale et dans un premier temps sur le logement, de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits ;
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière ;
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau et héberger ce débat.

Les quarante études de cas jusqu'ici réalisées sont disponibles en intégralité sur le site de l'URCAUE.

Ces recherches sont diffusées notamment à travers l'exposition « CONSTRUCTIONS » déjà présentée à trois reprises à la Galerie d'architecture et à la Maison de l'architecture, à Paris, ainsi qu'à la Maison départementale de l'habitat du conseil général de l'Essonne à Évry. Une fiche technique de présentation est disponible sur le site de l'URCAUE pour les structures souhaitant l'accueillir.

Le catalogue de l'exposition est disponible en consultation dans les CAUE d'Île-de-France : *CONSTRUCTIONS, une collection argumentée d'habitats en Île-de-France*, catalogue raisonné n°1, 119 pages, 2009.

Moment de restitution et d'animation du réseau, le séminaire annuel constitue un temps fort de l'action de l'Observatoire. Il associe les différentes structures partenaires investies dans le projet et mobilise des personnes ressources afin de présenter les travaux et réflexions conduits dans le cadre de l'Observatoire régional. Il s'est tenu pour la première fois le 24 novembre 2009 à l'hôtel de ville de Paris.

Ouvert à un groupe restreint d'acteurs du cadre bâti — 60 participants : élus, aménageurs, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes — ce séminaire est une plateforme d'échanges en vue de confronter des points de vue et de faire évoluer les pratiques. Les actes des deux séminaires sont disponibles sur le site de l'URCAUE.

SOMMAIRE

Introduction	4
I. LES ENJEUX DE LA RÉHABILITATION	8
I.A. Évolution des politiques de réhabilitation et de l'action de l'Anah	8
I.B. Enjeux énergétiques et caractéristiques du parc résidentiel francilien	18
I.C. Reconnaître les potentiels techniques et les temporalités du bâti pour mieux le transformer	26
II. EXEMPLES DE DÉMARCHES	36
II.A. Métamorphoses de la tour Blois le Prêtre, Paris 17 ^{ème} (75)	36
II.B. Projet de réhabilitation des barres de la Faisanderie, Fontainebleau (77)	44
II.C. Réhabilitation et rénovation urbaine à Clichy-Montfermeil (93) : antagonisme ou coexistence possible ?	51
III. LES QUALITÉS DE LA RÉHABILITATION	61
III.A. Introduction	61
III.B. Les approches de la précarité énergétique	63
III.C. Qualités architecturales, urbaines et d'usage dans la réhabilitation	70
III.D. Habiter la réhabilitation	73
IV. EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE	79
IV.A. Réhabilitation d'une cité-jardin des années 1920-1930, Stains (93)	89
IV.B. Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux, Juziers (78)	83
Conclusion	94
Annexes	96
Table des illustrations	96
Liste des abréviations	97
Liste des intervenants	98
Liste des participants	99

INTRODUCTION

Frédéric Lenne

Directeur du département architecture, urbanisme, technique, Groupe Moniteur

Nous allons passer cette journée à parler d'habitat, et en préalable, je vous signale qu'il y a un peu plus d'un an, dans une configuration assez similaire, à la mairie de Paris, nous avons parlé de la qualité architecturale du logement en nous concentrant sur les constructions neuves. Sachant que la construction neuve représente environ 1% par an du parc, toutes les adaptations de l'habitat existant aux normes nouvelles et particulièrement à tout ce qui est thermique, offrent à la réhabilitation un champ tout à fait immense. Aujourd'hui donc, au ministère de la Culture, nous allons parler de réhabilitation dans le souci de l'adaptation du parc aux normes thermiques et aux normes handicapés, avec un regard particulier sur l'Île-de-France, puisque l'organisation de ce séminaire est due à l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France. Néanmoins, tout ce qui sera dit sera, bien sûr, valable sur l'ensemble du territoire. Bertrand-Pierre Galey, nommé récemment directeur chargé de l'architecture, adjoint au directeur général à la direction générale du Patrimoine est notre hôte aujourd'hui. Nous avons beaucoup de chance de l'avoir, il va faire l'ouverture de cette journée.

Bertrand-Pierre Galey

Directeur chargé de l'architecture, adjoint au directeur général,

Direction générale des patrimoines, ministère de la Culture et de la Communication

Bienvenue au ministère de la Culture qui est heureux de vous accueillir – je suis un peu ému parce que c'est ma première intervention publique en tant que directeur de l'architecture. Je suis très content qu'elle se fasse lors d'une manifestation organisée par les CAUE qui sont une institution très originale et très importante dans le système français de l'architecture. Les CAUE sont vraiment le vecteur de « l'architecture pour chacun » qui fait écho à la « culture pour chacun » programmée par notre ministre. C'est leur mission que de mettre, au service de tous, la compétence des architectes et de faire en sorte que la qualité architecturale se développe et accompagne le développement urbain, en particulier dans cette région d'Île-de-France qui est la plus grande conurbation dans notre pays et une des plus grandes en Europe.

Et je suis heureux d'être dans une réunion où sont présents les représentants de toutes les parties prenantes de l'acte de construire, des élus, des entreprises, des architectes, des maîtres d'ouvrages, parce qu'évidemment le développement d'une architecture de qualité dépend de la complicité et de l'aptitude à travailler ensemble de tous ces acteurs. Vous allez travailler sur la question du logement qui, en Île-de-France, est essentielle.

Nous, ministère de la Culture, sommes partie prenante dans le processus de réflexion du Grand Paris, dont le logement va être le prochain sujet de réflexion, après les transports. Par conséquent, il est très opportun aujourd'hui que vous ayez cette réunion et il est important que les CAUE soient partie prenante de cette réflexion collective pour le Grand Paris. Je ne pourrai malheureusement être présent tout au long de cette journée mais je prendrai connaissance des actes avec beaucoup d'intérêt.

Cet observatoire de la qualité architecturale est soutenu par le ministère de la Culture depuis son origine, depuis 2004, et travaille sur un sujet majeur qui est le logement. Ce premier séminaire, l'année dernière, était abrité par la mairie de Paris. Aujourd'hui c'est l'État qui vous reçoit et grâce à l'Union régionale, cet observatoire permet la participation de tous les acteurs départementaux, régionaux et des services de l'État. Donc, c'est à la fois pour nous, quelque chose qui contribue à la mise en valeur du patrimoine et à la promotion de l'architecture contemporaine à travers les opérations de réhabilitation, restructuration,

reconversion qui sont aujourd'hui l'essentiel des opérations qui se déroulent en Île-de-France comme ailleurs. Ces opérations s'inscrivent naturellement dans la perspective du développement durable. Comme certains d'entre vous le savent, je viens d'un établissement qui était très concentré sur la défense de la biodiversité et donc qui voyait le développement durable sous l'angle écologique.

Le développement durable n'est pas un concept qu'il faut réduire à la protection de la nature. Il s'enracine profondément dans son pilier sociétal dont la qualité de l'architecture est évidemment un élément majeur, à la fois pour offrir à la société un cadre urbain propice à une évolution harmonieuse et bien entendu pour contribuer à éviter que l'augmentation de la population humaine, puisque c'est ça le problème auquel répond le concept de développement durable, aboutisse à une dégradation excessive de notre cadre de vie. Et de ce point de vue là, je vois que plusieurs des thèmes d'intervention aujourd'hui y contribuent et notamment la consommation d'énergie. Vous avez vu qu'à Cancun on a progressé vers une vision planétaire de ce sujet mais s'il y a un domaine dans lequel la formule un peu ressassée : « penser globalement, agir localement » a du sens, c'est bien dans celui-là et je crois qu'il est important qu'on s'en saisisse ici pour en faire un élément de projet et d'action. Ces préoccupations du développement durable sont intégrées dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les AVAP qui ont remplacé les ZPPAUP. Il fallait, en effet, intégrer cet élément du développement durable dans la protection du patrimoine.

Dans ce contexte, le ministère de la Culture contribue, avec le ministère du Développement Durable et du Logement, bien sûr, à ces objectifs partagés mais sans oublier naturellement ses missions d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère sachant que, de mon point de vue, il n'y a pas contradiction entre les deux. Nous ne sommes pas dans un système où les contraintes s'affrontent et s'équilibrent, mais plutôt dans un système où précisément la recherche de l'objectif du développement durable doit être intégrée à la réflexion sur la qualité. Le ministère et ses services déconcentrés participent à la mise en place du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés pour redynamiser les centres anciens, les adapter aux nouvelles exigences en leur conservant leurs qualités urbaine et architecturale et en permettant, évidemment, à leurs habitants de continuer à y vivre de façon décente et même agréable.

Le ministère s'est engagé également, et je pense que c'est important, comme fond de tableau d'une réflexion sur la réhabilitation, dans un travail de connaissance et de reconnaissance du patrimoine du XX^e siècle qui est particulièrement présent en Île-de-France. On a, en effet, beaucoup construit notamment dans les 50-60 dernières années, et il est important de distinguer dans une production de logements qui a été considérable pour des raisons historiques que chacun connaît, de distinguer les éléments manquants de l'évolution de l'architecture pour leur qualité, par leur caractère innovant ou tout simplement par leur valeur de repère. Le ministère encourage l'action des DRAC en matière de valorisation de ce patrimoine par le biais du label XX^e siècle, qui est un label non normatif, mais qui est une façon de souligner, auprès de tous les acteurs, la qualité de certains bâtiments ; récemment un colloque s'est tenu à l'école d'architecture Paris-Belleville pour la labellisation de 40 ensembles urbains en Île-de-France, ce qui illustre bien cette politique.

Nous collaborons aussi aux opérations de rénovation urbaine aux côtés de l'ANRU, au Conseil d'administration de laquelle je siége et naturellement, sur le terrain, les services de l'État de l'architecture et du patrimoine qui ont maintenant intégré les directions régionales de façon beaucoup plus directe interviennent notamment auprès des délégués territoriaux de l'ANRU.

Voilà donc comment le service de l'architecture et le ministère de la Culture contribuent à la qualité architecturale. Nous sommes à vos côtés, à la fois par l'action, par le travail normatif, par un travail aussi d'organisation et de stimulation des contacts et des échanges entre les différents acteurs de la construction. Je pense que c'est le rôle du ministère de la Culture que d'être aussi présent dans ce domaine, il est aussi le ministère de l'Architecture et il défend naturellement les architectes, mais je ne crois pas qu'il faille défendre les architectes et l'architecture contre, mais plutôt avec les autres acteurs du processus constructif.

Voilà quelques-uns des éléments que je voulais évoquer au début de votre rencontre, je sais qu'elle sera riche et fructueuse. Les intervenants, contrairement à moi, ne sont pas là pour faire des allocutions protocolaires, mais pour apporter leur contribution à une réflexion effective, opérationnelle. Soyez certains, que grâce à la présence de mes collaborateurs qui vont rester avec vous, le service de l'architecture et à travers lui l'ensemble du ministère saura se nourrir des réflexions qui vont, aujourd'hui, sous le patronage du ministère et de Molière réunis, vous associer pendant toute cette journée que je vous souhaite fructueuse et agréable.

Merci de votre attention.

Frédéric Lenne

Merci Monsieur Galey de cette présentation-introduction qui va servir de chapeau aux travaux de notre journée.

Vincent Lelièvre

Architecte-urbaniste, CAUE 92

L'Observatoire de la qualité architecturale est une initiative de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, soutenue par la Direction générale des Patrimoines au ministère de la Culture et soutenue financièrement de façon notable par la DRAC Île-de-France, que je remercie toutes deux aujourd'hui.

Ce n'est pas un recueil d'ensembles de données façon INSEE, qui montrerait des tendances lourdes de la construction mais des analyses d'opérations, argumentées selon des critères ou des points de vue.

En fait il s'agit de collecter et d'analyser les informations relatives à la qualité d'objets construits. L'objectif est de présenter au plan régional des opérations qui font référence ; la référence, c'est une chose par rapport à quoi l'on s'oriente, cela n'est pas un modèle parfait défini une fois pour toutes comme l'utopie. C'est aussi créer les conditions d'émergence d'un débat, pour l'animation d'un réseau et pour « héberger » ce débat.

Ce doit être un outil opérationnel pour les maîtres d'ouvrage, c'est-à-dire un ensemble de ressources fiables qui conduisent à plus de qualité dans la production architecturale.

Certains penseront peut-être que qualité architecturale est un pléonasme, un rajout inutile, car la notion même d'architecture suppose déjà un travail sur la qualité. C'est sans doute vrai dans un monde idéal, mais nous vivons dans un monde dans lequel il ne suffit pas de faire appel à un architecte pour qu'un processus qualitatif s'enclenche ipso facto. Nous savons tous par exemple qu'un bon projet est souvent le résultat d'une relation entre un « bon » architecte et un « bon » maître d'ouvrage et c'est cela que nous voulons mettre en exergue, les conditions d'émergence de cette qualité.

Nous cherchons donc à mettre en place un outil de ressources partagées, un outil de travail pour les partenaires de tout projet, un outil de pédagogie pour les décideurs et acteurs, un outil de mise en réseau et puis plus tard un outil de sensibilisation d'un large public.

Quant à la notion de qualité architecturale, le propos n'est pas de faire la promotion d'un formalisme parmi d'autres, mais de voir qu'elle est le fruit d'une subtile et fragile combinaison, depuis l'expression d'une commande jusqu'à l'usage et la gestion d'un bâtiment entre des orientations de politiques locales, des contraintes spatiales et réglementaires, un ensemble de connaissances par rapport à la technicité du moment, des références culturelles, sociales et architecturales, communes ou pas et les souhaits de citoyens en matière d'esthétique, de fonctionnalité et d'innovations.

Nous avons parlé de critères et de points de vue sur la qualité architecturale et ils serviront à nous orienter dans l'analyse des bâtiments. Ce sont le montage, la conduite et la gestion de l'opération, l'insertion urbaine, la dimension esthétique, la fonctionnalité, l'habitabilité, la valeur d'usage, des choix constructifs et techniques, une certaine innovation ou encore la dimension environnementale.

Nous avons voulu que les bâtiments analysés aient au moins deux ans de vie, afin de recueillir des retours d'expérience, passé la séduction première de l'objet neuf et nous avons déjà effectué une trentaine de fiches de cas, qui sont téléchargeables sur le site de l'Union régionale. Cette année, nous allons réaliser dix nouvelles fiches sur le thème de la réhabilitation et des performances énergétiques et nous allons approfondir le critère de la valeur d'usage, en travaillant en partenariat avec un laboratoire du CNRS. Les premières observations seront livrées cet après-midi, par Marion Abalti et Rainier Hoddé, chercheur dans ce laboratoire, le CRH-LAVUE. Des séminaires suivront, des expositions, des visites, des débats, toujours dans ce but de porter les échanges sur la place publique.

Le thème du logement nous est immédiatement apparu comme prioritaire, tout d'abord en raison de la crise que nous traversons et qui est comparable à celle que la France avait connue en 1954, mais aussi en raison de l'occurrence de la révision du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et de l'émergence des enjeux de Paris Métropole, du Grand Paris et du Grenelle 2.

Il y a des chiffres, aussi, qui doivent nous faire réfléchir. Ainsi, en Île-de-France, le volume annuel des constructions neuves s'élevait en 2009 à 47 315 logements, pour un parc estimé en 2006 à 5 338 000 logements, soit un rapport de l'ordre de un à cent (source : DRIEA-IF).

Eh bien ces chiffres se retrouvent au niveau national, avec 400 000 logements autorisés en 2010, pour un parc de 33 336 000 logements (source : MEDDTL).

Il est donc patent que cette disproportion massive entre les flux et les stocks va peser lourdement dans la reconquête d'un parc particulièrement énergivore. Car si d'un côté on peut estimer que les contraintes de performances énergétiques applicables à la construction neuve sont désormais plutôt bien appliquées, il n'en ira pas de même dans le secteur de la réhabilitation.

On observe en effet qu'une partie du parc de logements déjà réhabilités dans les années 1980 entame actuellement une deuxième, voire une troisième génération de travaux. Au-delà d'un jeu de mots facile, on peut parler ainsi à bon droit d'une sorte de réhabilitation de la réhabilitation, constat qui pose la question du temps de la réhabilitation. Doit-on considérer désormais qu'une réhabilitation décennale constitue la feuille de route normale de la gestion de tout bâtiment, ou bien doit-on inventer de nouveaux process qui auront à charge d'anticiper leur cycle de vie, avec un début, un développement et une fin. C'est l'alternative qui semble se dessiner pour le moment.

I LES ENJEUX DE LA RÉHABILITATION

I.A. ÉVOLUTION DES POLITIQUES DE RÉHABILITATION ET DE L'ACTION DE L'ANAH

Laurent Girometti

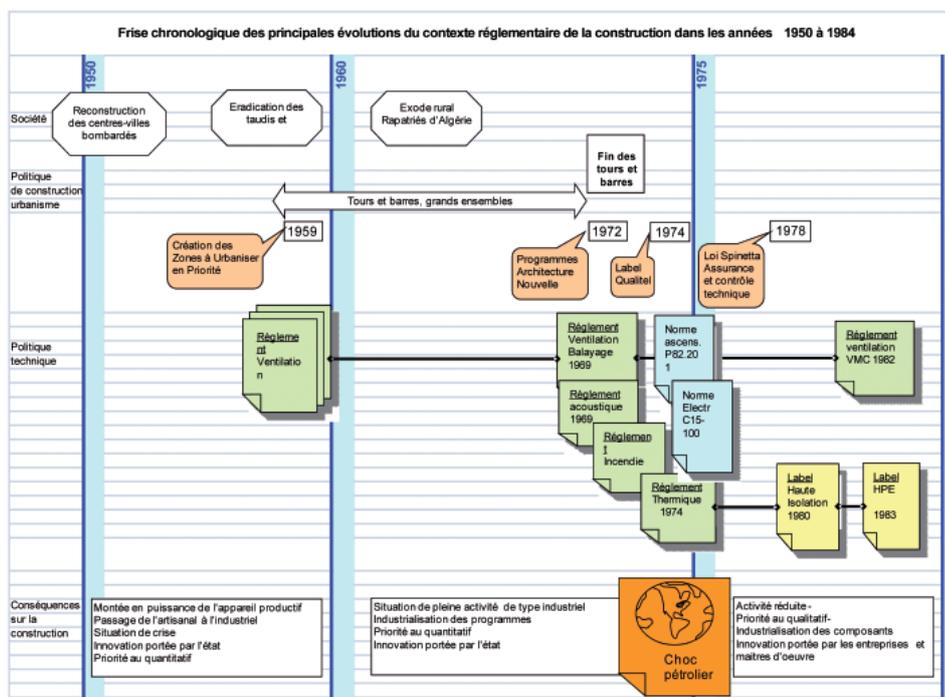
Directeur technique et juridique,

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

Laurent Girometti est directeur technique et juridique de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat depuis 2007. Au sein de l'ANAH, il a en charge à la fois l'ensemble des études, allant de la connaissance générale des secteurs d'intervention de l'agence jusqu'aux modalités de déclinaison opérationnelle et l'élaboration de la réglementation de l'Agence. Il a, à ce titre, piloté en 2010 l'élaboration du nouveau régime des aides de l'ANAH qui s'appliquera en 2011. Ingénieur en chef des ponts, eaux et forêts (ex. ponts et chaussées), il a débuté sa carrière comme chef de l'arrondissement territorial Est à la Direction départementale de l'équipement de Seine-Saint-Denis, où il s'est particulièrement investi dans le champ de la politique de la ville et du renouvellement urbain. Il a ensuite été responsable du bureau de l'habitat de la préfecture de Paris, où il a notamment travaillé dans les domaines de la lutte contre l'habitat indigne et la production de logement social.

Je vais rappeler quelques étapes de l'évolution des politiques de réhabilitation et souligner notamment l'action de l'ANAH vis-à-vis de ces politiques.

1. Principales évolutions du contexte réglementaire de la construction dans les années 1950 à 1984



Frise chronologique des principales évolutions du contexte réglementaire de la construction, source : ANAH

Parler du contexte de la réhabilitation des années 1950 à 1980, conduit corrélativement à regarder ce qui se passait dans le domaine de la construction. Évidemment dans l'immédiat

après-guerre, la réhabilitation était un enjeu secondaire par rapport à celui de la construction qui répondait à la pénurie par une production de plus en plus massive.

La frise chronologique montre que dans l'immédiat après-guerre, la phase de reconstruction des centres villes bombardés est suivie, dans les années 1950, d'une montée en puissance de l'appareil productif et à partir de la fin des années 1950, de la phase d'éradication des taudis. Les procédures de rénovation urbaine, avec financement de la démolition et de la reconstruction, sont mises en place, notamment dans les quartiers anciens. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de réhabilitation du tout à cette période. Par exemple, en 1962, une procédure de restauration immobilière est mise en place, plutôt contraignante pour les propriétaires, mais avec un objectif de réalisation de réhabilitation. Elle est néanmoins minoritaire par rapport au processus de rénovation urbaine. Toujours dans ce contexte de la construction : à partir de la fin des années 1950 et jusqu'au début des années 1970, la production s'intensifie et se standardise avec une industrialisation des programmes et la période de production des grands ensembles. Et puis à partir de la fin des années 1960 et début des années 1970, une période charnière marque à la fois l'arrivée de nombreuses normes dans le domaine la construction neuve, le choc pétrolier et corrélativement, une réduction de l'activité de construction.

2. Contexte et objectifs en matière de réhabilitation lors des premières années de l'ANAH

L'ANAH est créée en 1971, au cours de cette période charnière où il y a moins de construction et une promotion plus forte de la réhabilitation. À ce moment là, la question de la réhabilitation porte sur les logements d'avant la guerre.

Aujourd'hui, il y a toujours des logements d'avant la guerre, mais nous avons aussi cette production des années 1950-1960, antérieure à la mise en place de normes, qui constitue un enjeu important. Enjeu particulièrement important dans le parc de copropriétés, qui cumule enjeux techniques et sociaux et lourdeur du système de prise de décision.

Le contexte et les objectifs en matière de réhabilitation dans les premières années de l'ANAH sont alors assez clairement centrés sur l'installation des éléments de confort dans les logements locatifs privés d'avant 1948. Le constat du retard de confort du parc ancien est patent. C'est également un contexte de blocage des loyers, issus de la loi de 1948, très défavorable au réinvestissement dans l'amélioration des logements locatifs. Et par conséquent, un fonctionnement de l'Agence semblable à une caisse mutuelle des propriétaires, puisqu'une taxe alimente le budget de l'Agence qui sert à financer les travaux d'amélioration. Notamment au sens des trois éléments de confort : baignoire ou douche, WC intérieur et chauffage central, avec un financement uniquement réservé, à cette période là, aux logements locatifs privés datant d'avant 1948.

3. Éléments de confort – France métropolitaine

	Ensemble des résidences principales	Baignoire ou douche	WC intérieur	Chauffage "central"	Baignoire WC intérieur Chauffage "central"
1968	15 701 468	47,5 %	54,8 %	34,8 %	n.d.
1975	17 667 940	70,2 %	73,8 %	53,2 %	47,8 %
1982	19 588 924	84,7 %	85,0 %	67,5 %	62,6 %
1990	21 542 152	93,4 %	93,5 %	78,9 %	75,6 %
1999	23 810 161	97,7 %	96,5 %	84,1 %	81,6 %
2006 *	26 352 815	99,0 %	n.d.	89,2 %	93,1 %

* données reconstituées

Source : INSEE, recensements de la Population – Copyright INSEE

Ce tableau montre l'évolution du nombre de résidences principales et les pourcentages de logements bénéficiant des éléments de confort. De 1968 à 1999, puis pour 2006, il s'agit de données reconstituées à partir de l'enquête nationale Logement.

En 1968, 47,5 % possèdent une baignoire ou une douche, 54,8 % qui ont des WC intérieurs, et 34,8 % ont un chauffage fixe ou central. Sachant qu'il n'y a pas de données sur ceux qui possèdent les trois en même temps.

Nous pouvons noter la progression extrêmement rapide, notamment dans les périodes 1968-1975 et 1975-1982, de l'installation de ces différents éléments de confort.

Aujourd'hui les éléments de confort, de type baignoire, douche, WC intérieur, ne sont plus une question. En 2006, les données relatives au WC intérieur ne sont même pas renseignées, tellement le pourcentage est faible.

Par contre, nous constatons que l'installation d'un chauffage fixe demeure encore incomplète.

Toujours dans le contexte des premières années de l'ANAH, nous remarquons, à la fin des années 1970, la création des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), qui traduisent une volonté d'action coordonnée entre les programmes d'amélioration du logement et les interventions urbaines sur des quartiers ciblés. Ces opérations sont menées avec une implication des collectivités et intègrent une logique de préservation du patrimoine, en coordonnant notamment les actions de l'ANAH et de l'Architecte de bâtiments de France (ABF). C'est aussi la période où la fiscalité est modifiée. En 1977, la réforme fiscale introduit une mesure toujours en vigueur qui favorise la réhabilitation dans son ensemble, il s'agit de la déduction du coût des travaux d'amélioration du revenu locatif. C'est aussi en 1977, que la fiscalité Malraux est mise en place et constitue un levier incitatif assez puissant à la réhabilitation dans des secteurs d'intérêt.

Le choc pétrolier et les campagnes d'économie d'énergie, marquent l'émergence de la question énergétique sans pour autant que cela se soit traduit dans les politiques mises en œuvre. Les progrès en matière énergétique ont pris beaucoup de temps et sont revenus au premier plan beaucoup plus tardivement.

L'affichage sur ces questions est apparu dès la fin des années 1970 et le début des années 1980.

C'est aussi au milieu des années 1980, en tout cas du point de vue de l'ANAH, que l'on modifie les règles d'attribution des aides de l'agence avec un **financement possible des logements de plus de quinze ans** et non plus seulement des logements d'avant 1948. À ce moment-là, les premiers besoins de réinvestissement dans les logements produits après guerre sont pris en compte. Pendant les années 1970-1980, pour boucler sur cette période, l'ANAH se positionne dans un **rôle qui est avant tout technique**. Ce discours très largement technique évoluera par la suite.

4. Années 1990 : développement de problématiques « techniques et sociales »

Dans les années 1990, les problématiques à la fois techniques et sociales se développent. Nous quittons le seul discours technique pour investir davantage la question de l'occupant du logement et des conditions d'occupation, avec des interventions à caractère social. Bien évidemment, pendant cette période, les OPAH se poursuivent. Il y a une continuité par rapport à la période antérieure sur ce point. Néanmoins, émergent des interventions spécifiques à caractère social, même si elles restent marginales en quantité. C'est notamment en 1990, la création des programmes sociaux thématiques qui visent à combiner la réhabilitation lourde et une offre de logements à des ménages en difficulté. La problématique spécifique du handicap et par extension du vieillissement commence aussi à émerger dans cette période. À l'époque, l'action de l'ANAH est uniquement à destination du parc locatif privé. Cette action prendra de l'ampleur dans les années 2000, notamment vis-à-vis des propriétaires occupants. Dans la deuxième moitié des années 1990, de nouvelles problématiques réapparaissent : la lutte contre l'habitat indigne et la redécouverte d'un parc résiduel de logements très dégradés. Le rapport de Nancy Bouché¹ en 1998 et la réémergence de cas de saturnisme infantile font prendre conscience qu'un parc de logements très dégradés continue d'exister.

La question des éléments de confort semble avoir été traitée, néanmoins celle du cumul de défauts ou de l'habitat indigne est redécouverte à ce moment-là. Elle ne porte sur un quantitatif important, par contre c'est un problème social et technique à traiter absolument parce qu'il s'agit des situations les plus difficiles.

C'est aussi dans la deuxième moitié des années 1990, qu'émergent les problématiques sur les interventions en copropriétés dégradées ou en difficulté, avec deux angles bien distincts. D'une part, l'apparition de difficultés techniques sur des copropriétés de la reconstruction, comme à Brest par exemple. Ces difficultés sont à l'origine de la procédure dite « OPAH Copropriété » dont l'objectif est de pallier les problèmes techniques spécifiques des immeubles de la reconstruction. Et d'autre part, des difficultés sociales de gestion et d'organisation de très grandes copropriétés des années 1960-1970 et qui ont donné naissance à la procédure de plan de sauvegarde. Ces difficultés sociales et de gestion sont bien souvent traduites par la suite par des difficultés techniques.

¹ BOUCHÉ Nancy. *Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres*. Paris : Conseil général des ponts et chaussées, 1998, 152 p.

5. Années 2000 : des orientations d'abord sociales

Dans les années 2000, l'action de l'ANAH est avant tout axée sur la question sociale, le discours technique s'estompe de plus en plus.

Habitat indigne et très dégradé

L'habitat indigne et très dégradé, qui concerne une frange résiduelle du parc, reste à un problème à traiter.

Le début des années 2000, marque la prise de conscience que l'habitat indigne ou très dégradé, ne concerne pas que les logements locatifs, ce qui était une idée reçue assez répandue. Un nombre important de propriétaires occupants, très modestes et isolés, notamment en milieu rural, entrent dans cette catégorie d'habitat très dégradé.

Adaptation des logements au vieillissement et au handicap

Toujours dans les années 2000, l'enjeu de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap est affirmé dans les politiques de réhabilitation. Là aussi avec une orientation assez forte vers les propriétaires occupants modestes et âgés, et en terme quantitatif, c'est bien sûr le vieillissement qui prend le pas sur le handicap. Les thèmes de l'amélioration énergétique et de la précarité énergétique seront abordés dans d'autres interventions.

En ce qui concerne l'ANAH, les politiques menées à la demande du ministère, exceptée la lutte contre l'habitat indigne, qui est une problématique technique et sociale, le plan de cohésion sociale, qui a fortement structuré l'action de l'Agence, entre 2004 et 2009, marque une certaine perte de vue de la question d'une politique de réhabilitation.

Les objectifs donnés sont d'abord la maîtrise de loyers et la sortie de vacance. Ce ne sont pas à proprement parler des enjeux de réhabilitation. Quant aux aspects patrimoniaux, ils s'estompent aussi très fortement dans cette période, même si le dispositif Malraux est toujours en vigueur.

6. Les enjeux aujourd'hui

Les contraintes du parc privé existant, particulièrement son âge, sont toujours d'actualité. Comme cela a été rappelé en introduction, la construction représente 1% du parc chaque année. Les enjeux de réhabilitation sont donc assez importants. Avec, en ce qui concerne l'action de l'ANAH, cette frange du parc présentant des désordres lourds qui est une de nos premières cibles et puis la question énergétique et notamment la question de la précarité énergétique et des copropriétés dont je dirai un mot. Et je finirai par quelques repères quantitatifs sur le marché de la réhabilitation.

Inconfort et dégradation des logements

Les éléments de confort classiques (salle de bains, WC, chauffage) représentent aujourd'hui un enjeu résiduel.

Si nous dépassons la classification de la qualité des logements à partir de ces trois éléments de confort, il est intéressant d'aborder les questions de l'inconfort et de la dégradation des logements.

À partir d'une étude menée par l'INSEE : l'enquête nationale de 2006, nous avons mené une réflexion sur le cumul de défauts dans les logements. Il y a un certain nombre de questions portant sur la qualité des logements, qui regroupent en partie les critères de décence.

Une pondération est affectée aux différents défauts, en distinguant les défauts très graves, des défauts un peu moins graves, pour aboutir à une classification en quatre catégories :

- Ceux qui n'ont aucun défaut ;
- Ceux qui ont un seul problème mineur d'usage ou de confort ;
- Ceux que l'on peut qualifier de « en mauvais état », avec plusieurs problèmes mineurs ;
- Ceux qu'on a appelés « sans confort », c'est-à-dire soit avec au moins un défaut majeur, soit un cumul de défauts mineurs.

	Total	Classe 1 Logement confortable	Classe 2 Logement avec un seul problème d'usage ou confort	Classe 3 Logement en mauvais état	Classe 4 Logement sans confort
Ensemble des ménages métropole	100,00	57,1	25,8	14,1	2,9
P.O.					
P.O. Base Anah	100,00	47,6	28,2	17,7	6,5
P.O. Très sociaux	100,00	43,9	28,5	20,3	7,3

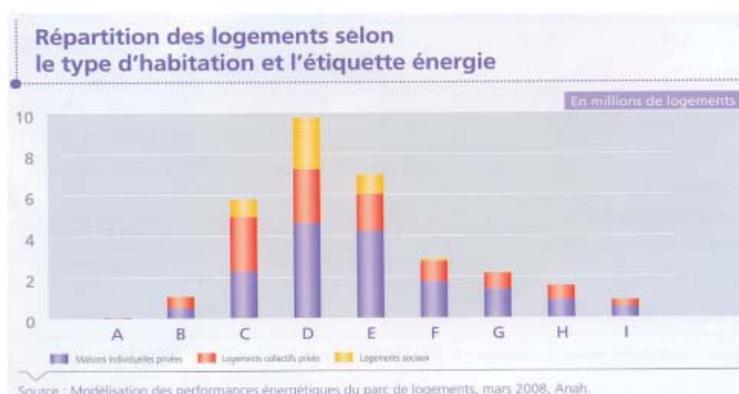
Étude sur l'inconfort et la dégradation des logements

Environ 2,9 % du parc, de logements sont très dégradés et cumulent des défauts assez importants. Les propriétaires les plus modestes et souvent âgés, sont surreprésentés dans cette part de logements très dégradés. Il existe une forte corrélation entre pauvreté et logement sans confort. Le parallèle peut être fait dans le parc locatif privé, où nous constatons également une forte représentation des ménages pauvres dans les logements fortement dégradés.

Enjeu social : le vieillissement de la population

En quantitatif, l'enjeu est important, mais mobilise des investissements publics moins importants que ceux mis en œuvre sur les enjeux énergétiques.

Enjeu énergétique



Estimation de la répartition du parc de logements en France selon leur étiquette énergétique :

La plus mauvaise étiquette énergie est l'étiquette G (consommation supérieure à 450 kWh/m².an). Pour les besoins de l'étude nous avons créé les étiquettes H et I pour qualifier ce qu'il y a de plus mauvais.

Nous estimons que 15 % du parc appartient à la plus mauvaise classe. À 90 %, il s'agit du parc privé. 95 % des logements qui appartiennent à cette catégorie ont été construits avant 1975, c'est-à-dire avant l'apparition des normes thermiques dans la construction.

L'enjeu énergétique est avant tout un enjeu du parc privé, le parc social étant situé majoritairement dans les classes C, D et E. Le plus souvent, le parc social est plus récent et/ou il a déjà bénéficié de réhabilitation.

Enjeu du parc de copropriétés

Le parc des copropriétés est composé de deux sous-ensembles :

- **les copropriétés des quartiers anciens (53 %)** avec un bâti antérieur à 1949, affecté par des problèmes plutôt liés à l'obsolescence technique et à l'inadaptation aux standards actuels (taille, accessibilité, confort). C'est-à-dire, de manière générale les problèmes du bâti ancien, avec des risques d'insalubrité.
- **Copropriétés construites entre 1950 et 1980**, qui représentent près d'un tiers des logements, avec une obsolescence d'équipements et une fin de cycle technique. Ces logements construits il y a quarante ou cinquante ans ont besoin de réinvestissements lourds. Ils ont aussi besoin, puisqu'ils ont été construits avant la mise en place des normes thermiques, d'une amélioration énergétique, ce qui signifie des investissements à supporter.

Une étude récente de l'ANAH sur ce parc des copropriétés des années 1950 à 1980, évalue à 33 milliards d'euros le besoin en investissement pour une remise à niveau « standard » et à 56 milliards d'euros une rénovation qui prendrait en compte les enjeux énergétiques.

Si je souligne cette particularité des copropriétés, c'est parce que ce bâti qui n'est pas différent des autres, cumule la difficulté d'un mode de prise de décision plus compliqué et de phénomènes qui peuvent conduire à une dévalorisation immobilière, notamment quand il s'agit de copropriétés accessibles aux ménages modestes. En effet, les copropriétés qui nécessitent le plus de travaux sont le plus souvent occupées par les ménages les plus modestes, qui ne peuvent engager de lourds travaux et ont des difficultés à faire face aux appels de charges. Les copropriétés constituent donc un enjeu social et technique important.

7. Le marché et les acteurs de la réhabilitation

En 2006, le marché de la réhabilitation représente 58 milliards d'euros. Marchés passés à 79 % par des ménages occupants. Le marché de la réhabilitation commandé à des entreprises par des propriétaires privés (l'autoréhabilitation n'est pas prise en compte), représente un peu plus de 40 milliards d'euros.

L'activité de l'ANAH représente 5 % du marché de l'amélioration. L'Agence finance environ 2 milliards de travaux chaque année et donc pèse peu sur le marché de la réhabilitation.

Le parc éligible aux aides de l'ANAH représente un peu plus de 8,6 millions de logements, mais les aides attribuées concernent environ 120 000 logements par an.

Je voudrais faire remarquer que les politiques de réhabilitation dans leur ensemble, ne sont pas portées par des outils financiers qui se traduisent par des aides directes. L'aide de l'ANAH, ne concerne qu'une frange réduite du parc, avec ce que j'appelle de façon un peu péjorative : une logique de niches. Avec 500 millions annuels de budget d'aide aux travaux, représentant à peu près 2 milliards d'euros de travaux, l'ANAH n'influe pas de manière très significative sur le marché de la réhabilitation. En revanche, l'objectif est de traiter des cibles bien restreintes sur lesquelles il y a un enjeu social plus fort.

Il s'agit de problématiques techniques traitées sous un angle social, c'est vraiment à cette définition que répond la lutte contre l'habitat indigne. Cela concerne une frange du parc extrêmement réduite, mais qui loge des ménages en grande difficulté. Nous apportons une amélioration technique et, en corollaire nous demandons une maîtrise de loyers au bénéfice de locataires modestes. Quand nous nous intéressons aux propriétaires occupants, c'est seulement ceux à faibles ressources, souvent âgés, en situation de précarité énergétique parfois.

De même, lorsque l'ANAH vient en aide aux copropriétés, c'est seulement auprès de celles qui rencontrent les difficultés les plus graves.

8. Les leviers d'action publique sur le parc privé

Les aides indirectes, principalement les dispositifs fiscaux, se distinguent des aides directes, dont les subventions de l'ANAH.

Pour traiter la masse, l'aide indirecte est plus efficace. Elle se matérialise par un droit ouvert et automatique dans la plupart des cas, alors que l'aide directe est délivrée au cas par cas sur dossier, donc avec une cible sociale privilégiée.

Quelques repères quantitatifs à ce sujet : les investissements publics d'État ou d'opérateurs d'État, dans la réhabilitation aujourd'hui, sont les aides indirectes qui représentent la plus grosse part.

Aides indirectes

5,25 milliards pour la TVA à taux réduit, constitue le principal soutien de l'État à la réhabilitation.

Plus ciblé sur certains types de travaux, le crédit d'impôt développement durable, un peu plus de 2,5 milliards d'impôts ce qui au regard du marché de l'amélioration énergétique qui représente environ 13 milliards par an, constitue un effet levier important et global. L'ÉCO-PTZ, quant à lui, ne représente pas encore un montant d'investissement public important (50 M€). La déduction des travaux sur les revenus locatifs fonciers, même si cela existe depuis 30 ans, représente encore 800 millions d'aide fiscale par an, montant supérieur aux aides de l'ANAH. Quand les aides à l'investissement locatif sont d'environ 600 millions par an.

Je n'ai pas mentionné dans les aides indirectes, le crédit d'impôt accordé pour des travaux d'amélioration de l'accessibilité des logements, qui reste très confidentiel et représente seulement 25 millions par an. Ce qui reste très faible au regard de l'ampleur du phénomène.

Aides directes de l'ANAH

Elles représentent à peu près 550 millions d'euros chaque année. Le conventionnement « Borloo ancien », dispositif fiscal qui intervient sur la maîtrise de loyers reste assez modeste en termes d'investissements publics (15 M€), mais ne constitue pas à proprement parler un enjeu de réhabilitation.

Frédéric Lenne

Directeur du département architecture, urbanisme, technique, Groupe Moniteur

Merci Monsieur Girometti, j'aimerais vous demander si l'ANAH mène une réflexion sur la mise en place de la RT 2012, qui va forcément avec l'affichage des consommations, influencer sur la valeur du patrimoine. Le risque notamment est d'assister à une augmentation de la valeur du patrimoine bâti neuf dont le niveau d'efficacité énergétique sera élevé, alors que parallèlement certaines personnes auront un patrimoine en diminution constante puisqu'ils ne pourront pas afficher des niveaux performants de consommation énergétique.

Laurent Girometti

Je vous donnerai quelques éléments pour comprendre comment l'ANAH se positionne vis-à-vis des enjeux énergétiques.

Il sera en effet intéressant d'observer les effets de la question de l'affichage, qui devraient se différencier en fonction des marchés de l'habitat. Sur des marchés peu tendus, on assistera certainement à une orientation de la demande vers les logements les plus performants et à une incitation aux travaux.

Sur les marchés plus tendus ou fortement tendus, on risque d'avoir des phénomènes de ségrégation. Les personnes qui ont les moyens se positionnant sur les logements les plus performants, il y a un risque de relégation des personnes plus modestes sur le parc le plus dégradé.

En ce qui concerne l'ANAH, la plupart des travaux d'amélioration énergétique sont recevables sous condition d'un certain niveau de performance, établi sur la base du barème des crédits d'impôts.

Vis-à-vis des propriétaires bailleurs, nous instituons aussi une écoconditionnalité. Le financement est accordé sous réserve d'atteindre après travaux un certain niveau de performance énergétique. L'exigence reste modeste au niveau national, puisque par exemple nous demanderons à un propriétaire bailleur d'atteindre l'étiquette E minimum après travaux. Sachant que c'est une condition qui peut être durcie localement. Plusieurs délégations ont en effet augmenté leur niveau d'exigence (étiquette D minimum).

La logique est différente vis-à-vis des propriétaires occupants, il s'agit le plus souvent d'une population à très faibles moyens, il n'y a donc pas de critère d'écoconditionnalité, mais un dispositif de primes pour créer une incitation supplémentaire à la réalisation de travaux. Ces primes d'État Grand emprunt viennent en quelque sorte récompenser les travaux qui permettent d'atteindre une meilleure performance. Mais je crois qu'Éric Lagandré vous en dira davantage sur ce sujet cet après-midi.

Rainier Hoddé

Architecte sociologue, Centre de Recherche sur l'Habitat

Je souhaiterais revenir sur la question du passage de la logique technique à la logique sociale, que vous avez évoquée au début de votre intervention. Qu'est-ce que cela a changé dans vos modes opératoires, j'imagine que cette question est compliquée, mais pouvez-vous nous donner quelques exemples qui illustrent les conséquences de la prise en charge de la question sociale ?

Laurent Girometti

Historiquement l'ANAH avait des exigences techniques très importantes vis-à-vis des projets. Ces exigences ont eu tendance à s'estomper au regard d'objectifs qui nous ont conduits à financer des travaux qui n'avaient pas un très grand intérêt technique.

Quand nous avons établi le bilan du Plan de cohésion sociale, qui a nourri les réflexions sur le nouveau régime d'aide, nous avons constaté qu'une part importante de notre action se caractérisait par des travaux de faible montant, en milieu occupé, avec à la clé un conventionnement du loyer. Ces opérations relevaient plus d'un effet d'aubaine, car le niveau de loyer était déjà maîtrisé, l'ANAH a donc financé des travaux, certes peu coûteux, mais d'intérêt relativement faible, contre un engagement de garantir un loyer qui était déjà bas, avec un locataire déjà en place.

Imposer un objectif sur un certain nombre de logements à loyer maîtrisé a eu pour conséquence de quitter le champ de la réhabilitation pour privilégier la maîtrise du loyer en perdant un peu de vue la qualité du logement lui-même. Quand vous financez une opération d'ampleur très limitée, vous n'avez pas de vue sur l'état du logement, ni sur sa qualité.

Dans le nouveau régime d'aide, les aides aux bailleurs vont être conditionnées à un certain état de dégradation et à un diagnostic préalable.

Nous interviendrons sur un nombre de logements moins important, mais par contre nous espérons intervenir sur des situations diagnostiquées, dans lesquelles les questions de la qualité et des défauts seront prises en compte. Le Plan de cohésion sociale nous a permis d'entériner l'objectif de maîtrise des loyers à un niveau intermédiaire ou à un niveau social, dans le cadre de l'équilibre économique des opérations du point de vue du bailleur.

La nouvelle politique vis-à-vis des bailleurs se recentre sur l'habitat dégradé et sur l'amélioration de la qualité de ce parc dégradé.

Élisabeth Ballu

Chef du bureau de l'ingénierie, sous-direction des monuments historiques, Direction générale des patrimoines, ministère de la Culture et de la Communication

Vous nous disiez que le parc de logements d'avant 1949 était moins performant sur le plan énergétique, que les bâtiments d'après 1949. Je voulais savoir, sur quels modes de calcul, sur quelles statistiques vous êtes-vous basé pour affirmer cela ?

Laurent Girometti

Il y a effectivement des débats sur le choix de la méthodologie applicable sur les logements d'avant 1949 et sur la fiabilité des logiciels utilisés.

Dans ces débats là, nous avons eu tendance à considérer qu'au niveau des évaluations énergétiques, nous ne pouvions pas considérer que les logiciels existants étaient absolument inopérants.

Une position a été prise qui visait à prendre en compte les consommations réelles sur ce parc, mais cette hypothèse n'est pas partagée par tous. Toutefois, nous constatons que certaines des méthodes de calcul ne fonctionnent pas si mal sur ce parc de logements anciens. Éric Lagandré pourra répondre à cette question, c'est un sujet qu'il maîtrise beaucoup mieux que moi.

I.B. ENJEUX ÉNERGÉTIQUES ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC RÉSIDENTIEL FRANCILIEN.

Lucile Mettetal

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France (IAU-IdF)

Questions clés

- *Quels sont les déterminants de la consommation énergétique du parc de logements francilien ?*
- *Quel est le poids des dépenses énergétiques dans le revenu des ménages ?*

Cette présentation a pour objectif de dresser un rapide état des lieux des enjeux énergétiques dans l'habitat francilien, sachant que le Grenelle a donné comme objectif de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020. Parce que l'habitat existant représente un important gisement d'économies, l'objectif de réduction des consommations du parc de logements a été fixé à 38 % d'ici 2020. Aujourd'hui, le bâtiment, que ce soit l'habitat ou le tertiaire, représente en Île-de-France à peu près la moitié des consommations énergétiques. C'est un chiffre qui est supérieur à la moyenne nationale, mais si on le rapporte au nombre d'habitants, il est inférieur, ce qui est dû en partie à la part importante d'habitat collectif et à un tissu urbain plus dense que dans le reste de la France.

1. Consommations énergétiques et âge du parc

Pour travailler sur la consommation du parc, le recours à la modélisation est nécessaire afin de pallier la difficulté de récupérer de la donnée réelle, les fournisseurs d'énergie ne transmettant que des moyennes. Modéliser le parc, c'est lui attribuer une consommation au vu de ses caractéristiques, principalement son ancienneté, son mode de chauffage, sa surface, etc.

En Île-de-France aujourd'hui, on considère que la **moyenne de consommation du parc est de 207 kWh/m².an**, en énergie primaire. On estime en France à 400 000 le nombre de logements à rénover par an, à compter de 2013 et jusqu'en 2020. Ce qui signifie pour l'Île-de-France, environ 70 000 logements à réhabiliter par an, ce qui correspond à la classe G du parc résidentiel francilien. Ce qui voudrait dire que d'ici 2020, si les objectifs sont atteints, on arriverait à réhabiliter le segment du parc de logements le plus énergivore en Île-de-France.

En matière de modes de chauffage, les énergies les plus utilisées sont l'électricité et le gaz. On a constaté un essor de l'électricité entre 1975 et 1998 au détriment du gaz, qui a retrouvé une certaine attractivité à partir de 1999. Les consommations liées au chauffage varient, bien entendu, en fonction des caractéristiques du parc. Quelques chiffres, toujours exprimés en kilowattheure par mètre carré et par an (kWh/m².an) d'énergie primaire, permettent d'avoir un aperçu de ces variations.

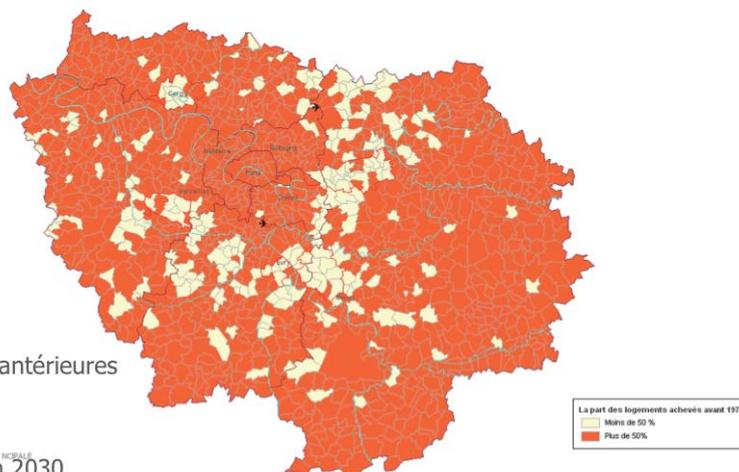
Il existe un peu plus de 4 millions de résidences principales en Île-de-France, dont la consommation moyenne est évaluée à 207 kWh/m².an, sachant que cette moyenne n'est pas significative car elle ne reflète pas la disparité du parc. En effet, une part importante du parc de logements franciliens a été construite avant 1975 et consomme un peu plus que la moyenne, soit environ 245 kWh/m².an.

La part de l'habitat individuel est plus faible que dans les autres régions françaises, toutefois la grande couronne est très concernée avec un parc individuel plus consommateur que la moyenne. Le parc HLM semble plus performant avec une moyenne de 160 kWh/m².an, mais il abrite également de fortes disparités. 43 % des résidences principales chauffées au gaz affichent une consommation de 183 kWh/m².an.

L'électricité quant à elle se trouve relativement défavorisée, notamment dans le classement du diagnostic de performance énergétique (DPE), en affichant une moyenne de consommation de 254 kWh/m².an.

Il subsiste également un parc de logements chauffés au fuel, qui représente quand même 11 % des résidences principales et constitue un parc énergivore avec une moyenne de 237 kWh/m².an. Donc 65 % du parc construit avant 1975 en Île-de-France est responsable de 80 % des émissions de CO₂ du résidentiel à savoir jusqu'en 2030. Ce parc ancien construit avant la première réglementation thermique, représentera encore 50 % des résidences principales en 2030 et 43 % en 2050.

Cette carte très schématique de l'Île-de-France montre que la majorité des communes franciliennes ont plus de 50 % de logements construits avant 1975.



Les constructions antérieures à 1975 représenteront :

- 50 % du total en 2030
- 43 % du total en 2050

65 % du parc construit avant 1975... responsable de 80 % des émissions de CO₂ du résidentiel, source : IAU

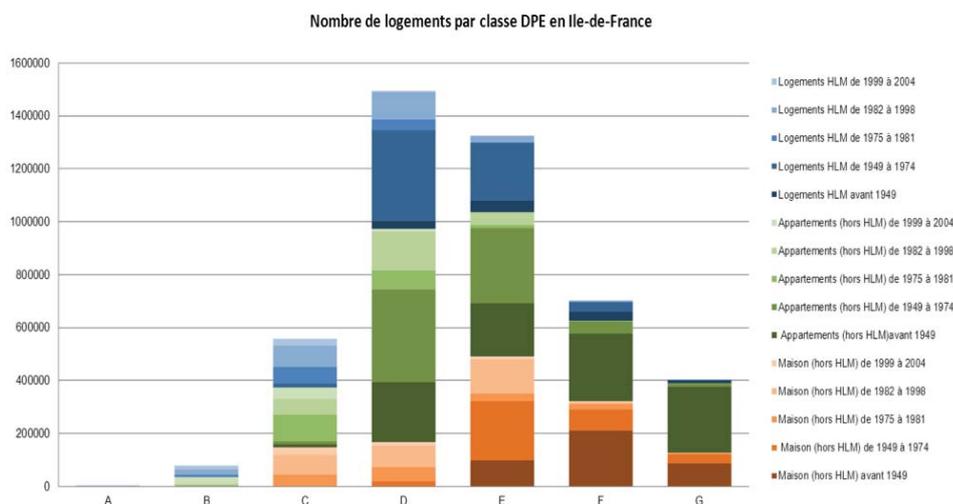
L'Île-de-France se caractérise par un pourcentage de logements collectifs supérieur à la moyenne nationale avec toutefois une forte représentation des maisons individuelles en grande couronne. L'habitat individuel atteint en effet 68 % en grande couronne, avec une consommation énergétique plus élevée que pour le collectif, puisqu'on enregistre 250 kWh/m².an, au lieu de 180 kWh/m².an pour le collectif.

On note également un pourcentage de propriétaires moins élevé que la moyenne nationale, puisqu'on enregistre 46 % de propriétaires, contre 56 % dans les autres régions françaises. Les propriétaires occupants sont évidemment majoritaires en grande couronne.

Le parc social, composé à 97 % de collectifs apparaît plus performant et affiche une moyenne de consommation énergétique pour le chauffage assez basse, mais avec des disparités importantes puisque les consommations oscillent entre 80 et 400 kWh/m².an.

Le Grenelle énonce qu'il faudra réhabiliter, en priorité, la part du logement social dont la consommation est supérieure à 230 kWh/m².an.

En France, cela représente 800 000 logements sociaux à réhabiliter d'ici 2020, dont 370 000 en Île-de-France, c'est-à-dire 53 000 logements par an sur la période 2013-2020. Aujourd'hui majoritairement chauffés au gaz, avec une proportion de chauffage collectif plus importante que le chauffage individuel, ces logements affichent une consommation qui apparaît relativement faible par rapport aux moyennes franciliennes. Il est à noter toutefois que selon les résultats de l'enquête nationale logement, 24 % des ménages du parc social en Île-de-France ont signifié avoir eu froid au cours de l'hiver dernier, sachant que la moyenne francilienne est de 16 %.



Étiquettes DPE du parc résidentiel francilien, source : IAU

En vert le parc collectif privé, en bleu le parc HLM et en orangé le parc individuel.

On constate que l'essentiel du parc résidentiel francilien se situe dans les classes D et E, soit environ 62 % du parc. Alors que les classes les plus performantes (ABC) regroupent seulement 14 % des logements.

Les classes F et G, donc les plus énergivores, représentent quant à elles, 24 % du parc francilien. Les classes E, F et G représentent plus de deux millions de logements. Ces logements sont majoritairement anciens, puisque 88 % d'entre eux ont été construits avant 1975. Les trois quarts des maisons individuelles sont dans les classes énergivores, E, F, G.

On peut voir que 200 000 maisons construites après 1975 se situent dans les classes les plus énergivores (E, F, G). Ces maisons ont principalement été construites entre 1982 et 1988, dans la période du pavillonnaire bon marché, elles sont situées en grande couronne et le plus souvent équipées d'un chauffage électrique. Il s'agit d'un segment intéressant, qu'il ne faut pas oublier, car les factures énergétiques sont assez importantes pour ces ménages.

Un autre segment intéressant est celui du parc privé construit avant 1949, qui représente quand même 270 000 appartements classés sous l'étiquette G, donc très énergivores.

La réhabilitation de ce parc ancien n'est pas toujours aisée à réaliser, compte tenu de la fréquente qualité architecturale des bâtiments de cette période.

2. Les dépenses énergétiques

Le niveau des dépenses énergétiques varie en fonction des caractéristiques du logement : le mode de chauffage, l'âge du bâtiment, le statut d'occupation, le revenu des ménages et le comportement. En Île-de-France, selon l'enquête nationale logement de 2006, la moyenne annuelle de la facture énergétique s'élève à 1 260 euros. Le taux d'effort, c'est-à-dire la part de revenus consacrée à l'énergie dans le logement, est de 3,4 %. C'est le taux d'effort qui permet notamment, d'estimer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique. En Île-de-France, le taux d'effort est inférieur à la moyenne nationale évaluée à 5,5 %. Le montant des factures est bien évidemment plus important pour les maisons que pour les appartements, ce qui illustre aussi le poids de la surface du logement. La moyenne des dépenses énergétiques annuelles s'élève à 1 760 € pour une maison individuelle contre 938 € pour un appartement.

En Île-de-France, 330 000 ménages dépensent plus 10 % de leurs revenus pour l'énergie, ce qui signifie qu'un peu plus de 7 % des ménages peuvent être considérés en

situation de précarité énergétique au vu de cette définition, certes imparfaite puisqu'elle masque les situations de restrictions ou de privation de ménages qui vont dépenser peu mais sans atteindre le confort.

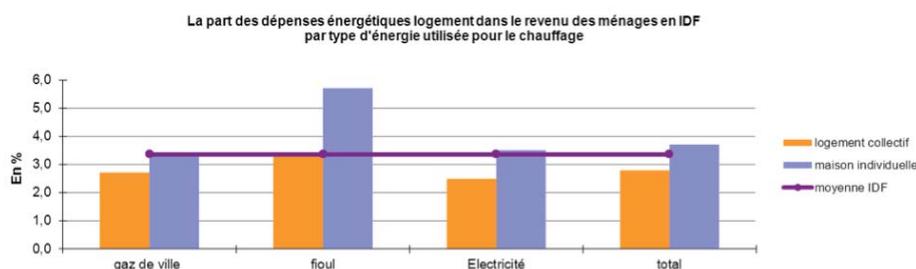
La facture atteint 2 500 euros pour une maison individuelle chauffée au fioul. Cette situation concerne, à peu près, 200 000 ménages, en Île-de-France, et 26 % d'entre eux sont en situation de précarité énergétique.

L'âge est un élément déterminant, on constate en effet que la consommation des ménages de plus de 80 ans est évaluée à 1 800 € en maison individuelle et que 40 % d'entre eux se trouvent en situation de précarité énergétique.

Le gaz en bouteilles concerne encore vingt-six mille ménages, environ, en Île-de-France, essentiellement dans les communes non équipées d'un réseau de distribution. C'est un mode de chauffage énergivore et imparfait en termes d'efficacité et de confort, et on évalue à 14 % le nombre de ces ménages en situation de précarité énergétique.

Enfin, ces fameuses maisons individuelles construites entre 1982 et 1989 qui sont chauffées à l'électricité et dont on pourrait imaginer qu'elles sont peu énergivores puisque relativement récentes, enregistrent quand même des factures qui atteignent 1790 euros.

Cela concerne à peu près 123 000 ménages. Peu d'entre eux sont en situation de précarité énergétique, mais ils sont quand même 8 kWh à signifier avoir eu froid. C'est un segment où l'on trouve plutôt des situations de privation ou de restriction. Le chauffage électrique étant facilement ajustable, ces ménages auront tendance à le couper ou le réduire, voire à s'équiper d'un chauffage d'appoint pour limiter la facture.



Part des dépenses énergétiques dans le revenu des ménages par type d'énergie utilisée pour le chauffage, source : IAU

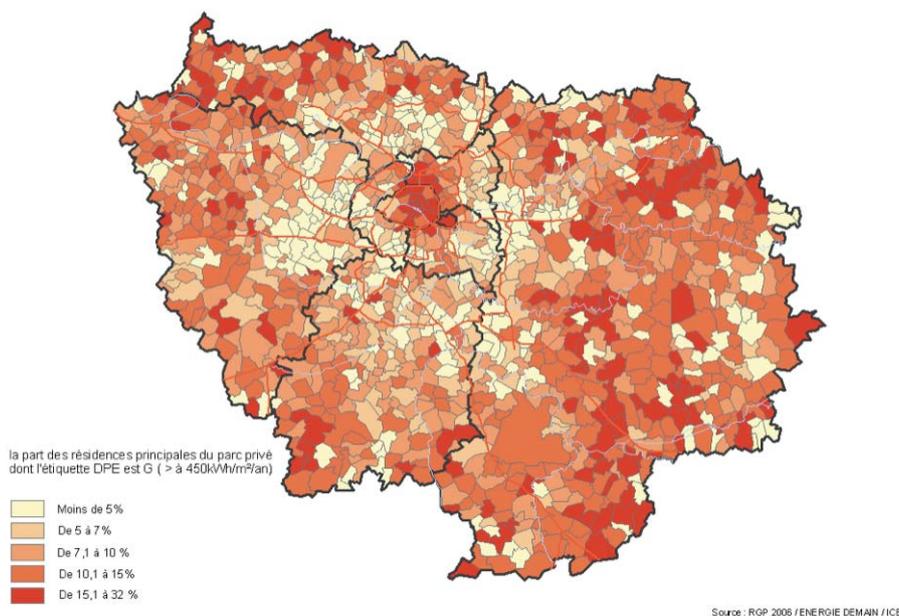
Si on observe le graphique ci-dessus, on voit que les maisons chauffées au fuel se situent bien au-dessus de la moyenne, et que les maisons équipées d'un chauffage électrique sont un peu au-dessus de la moyenne.

L'âge du parc et sa qualité thermique sont certainement des éléments déterminants, car le chauffage au fioul est principalement présent dans le parc ancien, alors que le chauffage électrique caractérise plutôt le parc récent.

3. Le statut d'occupation est un autre facteur déterminant

On constate que ce sont les locataires de maisons individuelles qui consacrent la part la plus importante de leurs revenus à l'énergie, avec un taux d'effort de 4,4 %, ils sont suivis par les locataires HLM dont le taux d'effort est supérieur à la moyenne Francilienne qui est de 3,6 %. À l'inverse, le taux d'effort énergétique le plus faible concerne les propriétaires de logements collectifs.

Il est également intéressant d'avoir une approche géographique sur la répartition des logements selon l'ancienneté, le mode de chauffage, l'âge des occupants, qui, comme nous venons de le voir, sont des déterminants de la consommation et/ou de la précarité énergétique.



Part des résidences principales du parc privé dont l'étiquette DPE est G (consommation supérieure à 450 kWh/m².an, IAU, source : RGP2006 / Énergie demain / ICE

Le parc énergivore, situé en classe G, est représenté par le parc ancien du cœur de l'agglomération par le parc individuel de la grande couronne ce qui est corrélé au mode de chauffage.

Les maisons individuelles construites avant 1949 et chauffées au fioul, se trouvent principalement en grande couronne. Le taux d'effort pour ces ménages atteint tout de même 7%.

Les propriétaires occupants des maisons individuelles dont le revenu annuel est inférieur à 10 000 euros, donc en dessous du seuil de pauvreté, sont présents dans deux types de territoires : d'une part, en Seine-Saint-Denis, et d'autre part, dans des communes un peu plus rurales, comme en Seine-et-Marne, notamment.

À l'inverse, les propriétaires plus aisés dont le revenu annuel est supérieur à 30 000 euros par an et qui par conséquent auront plus de facilité à engager des travaux, sont plus représentés, dans les territoires des Yvelines et des Hauts-de-Seine.

Les logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, poêles à bois, cheminées, inserts, radiateurs à huile, radiateurs électriques d'appoint, ont une consommation moyenne de 400 kWh/m².an et sont donc en classe G. Le taux d'effort des ménages est de 5% en habitat individuel.

Si l'on croise ce critère avec l'âge des occupants, on trouve plus de 13% des ménages de plus de 80 ans en situation de précarité énergétique. Il s'agit bien évidemment d'un parc ancien, composé à part égale de maisons individuelles et de logements collectifs.

Les départements les plus concernés sont : Paris et la Seine-et-Marne, suivi du Val-d'Oise et la Seine-Saint-Denis. On distingue l'habitat rural isolé, présent notamment en Seine-et-Marne, et l'habitat parisien vétuste.

En termes d'occupation, la proportion de ménages d'une personne, ou de ménages de plus de cinq personnes est supérieure à la moyenne. La part des retraités et des veufs est très importante dans ce segment, et reflète une population, pour partie âgée, et certainement vulnérable.

On retrouve sur la carte des propriétaires âgés de plus de 75 ans, les communes éloignées de la Seine-et-Marne, avec des propriétaires dont les comportements énergétiques traduisent des exigences plus élevées en matière de température, et des ressources limitées, qui leur permettent difficilement d'engager des travaux.

De façon très schématique, si on superpose le parc ancien, chauffé au fioul, de plus de 100 m² (donc forcément plus énergivore), avec les ménages pauvres et les personnes âgées, on voit apparaître des territoires, sur lesquels l'action publique aura un rôle à jouer ; d'une part avec une entrée environnementale de réduction des gaz à effet de serre, et d'autre part, avec une entrée sociale de limitation de la précarité énergétique.

Je voulais terminer en évoquant une enquête menée sur l'analyse de la double vulnérabilité des ménages du périurbain. En effet ce travail de segmentation, de superposition des indicateurs de consommation et de précarité, nous a donné envie de lancer une enquête, en Île-de-France, sur les ménages du périurbain, afin de mieux connaître leur comportement énergétique, leur capacité d'adaptation face à la montée des prix et globalement face à l'enjeu énergétique, mais aussi leur attitude par rapport au discours sur le réchauffement climatique et à la stigmatisation dont ils font l'objet.

Ces ménages présentent en effet une double vulnérabilité, puisqu'ils cumulent des consommations élevées liées à un parc individuel relativement énergivore, et une certaine tension énergétique, due notamment à d'importants déplacements quotidiens effectués en voiture.

Frédéric Lenne

Directeur du département architecture, urbanisme, technique, Groupe Moniteur

Merci beaucoup, Madame Mettetal de nous avoir brossé une situation qui inspire quand même beaucoup d'inquiétude, même si vous nous avez dit, qu'en moyenne, l'Île-de-France était plutôt mieux lotie que d'autres régions. Les différentes cartes que vous avez présentées traduisent l'importance de l'enjeu et les risques croissants de précarité énergétique. J'en veux pour preuve, ces 26 % de maisons individuelles chauffées au fioul dont les occupants sont déjà en situation de précarité énergétique. On se demande vraiment ce qui se passera si, comme on nous l'annonce, le prix du pétrole augmente brutalement. Il est évident que dans ces logements là, on va trouver des gens en situation de très grande difficulté. Et puis j'aimerais aussi vous demander si nous avons les moyens de réhabiliter, comme vous l'avez dit, 53 000 logements sociaux par an jusqu'en 2020 ? Est-ce que véritablement ceci se fera, sachant que cela correspond à peu près au nombre de logements neufs construits annuellement en Île-de-France.

Lucile Mettetal

Sur la question de l'augmentation des prix, nous avons réalisé quelques simulations, en considérant, toutes choses égales par ailleurs, que seule l'énergie allait augmenter. Ces simulations montrent qu'un peu plus de 60 000 ménages supplémentaires seront en situation de précarité énergétique en 2030. Il ne s'agit bien sûr que d'un exercice.

Vous me demandez si nous aurons les moyens de réhabiliter 53 000 logements sociaux par an, je ne sais pas, cependant on peut constater que la réhabilitation de ce parc fonctionne mieux que dans le parc privé. D'autre part, peut-être assisterons-nous à une disparition de petits bailleurs sociaux et à une transformation du paysage des bailleurs sociaux en Île-de-France.

Frédéric Lenne

Ce chiffre de 53 000 représente ce qu'il faudrait faire ou ce qui d'une certaine manière est programmé ?

Lucile Mettetal

C'est ce qui est programmé en considérant les objectifs du Grenelle, c'est l'obligation faite au logement social de réhabiliter sa part du parc la plus énergivore.

Daniel Bourgeois

Directeur technique, Immobilière 3F

Je voulais évoquer deux points : premièrement, en ce qui concerne les bâtiments anciens on a évoqué la question des outils de simulation qui fonctionnent ou qui ne fonctionnent pas. Pour notre part, nous avons mené une étude sur l'ensemble de notre parc parisien pour analyser la corrélation entre la consommation réelle des locataires et l'âge du bâtiment. Les conclusions de cette étude sont sans appel : les bâtiments les plus anciens sont les bâtiments les plus énergivores. Le deuxième point, c'est le fait que dans le parc social aujourd'hui, les locataires peuvent avoir le sentiment d'avoir plus froid que d'habitude. Il faut rappeler ici que lorsque l'énergie était peu chère, les températures étaient souvent autour de 22 à 24 degrés dans les appartements. Aujourd'hui on sait, comme l'ADEME le répète aujourd'hui qu'un degré de moins, c'est 9 % d'économie, donc nous avons mis en place un programme de réduction progressive de la température pour essayer d'atteindre 19 degrés. Donc, effectivement, chaque année, on essaie de grignoter un demi-degré, ce qui n'est pas sans problème, quand parallèlement on se trouve confronté à un deuxième challenge qui est le vieillissement de population. Donc il est vrai que certains locataires peuvent avoir le sentiment d'avoir un peu plus froid que l'année précédente.

Sur la question du financement des réhabilitations thermiques, il faut d'abord se demander si une intervention peut se limiter à l'isolation par l'extérieur et à la pose de fenêtres à double vitrage, alors que les salles de bain, la plomberie, les sols, auraient besoin d'être rénovés.

Le financement de la réhabilitation thermique est bien un chantier global. Les outils de financement sont divers, mais à ce jour, leur cumul n'a pas encore démontré son efficacité.

Parmi ces outils de financement : « Certificats d'économie d'énergie », « dégrèvement de TFPB », « Éco prêt », « Troisième ligne », c'est la dernière qui nous paraît la plus prometteuse. C'est effectivement ce qu'on appelle la « Troisième ligne », c'est-à-dire la répartition d'une partie de l'économie qui va être faite, grâce à cette réhabilitation thermique : la moitié allant aux locataires, l'autre moitié allant au bailleur, ceci pendant une durée de 15 ans. Il y a un transfert de l'investissement et le locataire ne bénéficie donc pas de l'intégralité du bonus de la réhabilitation thermique. Il s'agit pourtant d'un challenge prioritaire pour les logements sociaux et ceci d'autant plus, que l'on constate une précarité énergétique de plus en plus forte dans le patrimoine social et que l'APL, qui représente un élément très substantiel dans le financement des loyers, comporte ce qu'on appelle le forfait charge, dont les évolutions financières ne suivent celles du prix de l'énergie. La question du financement de la réhabilitation thermique est donc une priorité stratégique pour les bailleurs sociaux et il est capital d'arriver à trouver les sources de financement.

Pour approfondir

- *ATELIER PARISIEN D'URBANISME. Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage des résidences principales parisiennes. Paris : APUR, décembre 2007*
- *IAU-IdF. Contraintes énergétiques et mutations urbaines. Les Cahiers de l'IAURIF, n° 147, 2008*
- *METTETAL Lucile, DESJARDINS Xavier, Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU-IdF), Université Paris 1. L'amélioration énergétique du parc résidentiel francilien : les enjeux économiques. Paris : IAU-IdF, 2010, 175 p. (Étude faite pour le compte du PUCA dans le cadre du PREBAT)*
- *METTETAL Lucile. La facture énergétique dans l'habitat privé : le profil déterminant des ménages. IAU-IdF – Note rapide, n° 476, juin 2009*
- *METTETAL Lucile. Les pratiques énergétiques des ménages du périurbain. IAU-IdF – Note rapide, n° 492, novembre 2009*
- *Requalification du logement social des années 1960. Une mise en relation étroite entre la conception, la technique et l'urbain. Les Cahiers techniques du bâtiment, n° 299, Septembre 2010, PP. 58-82*
- *Paris Habitat-OPH innove dans la lutte contre la précarité énergétique. GAZETTE (LA) DES COMMUNES, n° 12/2022, 22/03/2010, p. 35*
- *Précarité énergétique. Douze millions de mal-chauffés. Ecologik, No 13, PP. 16-17, Février - Mars 2010*

I.C. RECONNAÎTRE LES POTENTIELS TECHNIQUES ET LES TEMPORALITÉS DU BÂTI POUR MIEUX LE TRANSFORMER

Hubert Lempereur

Architecte et historien, associé des SARL d'architecture Atelier multiple et Attrapa

Hubert Lempereur est architecte, diplômé de l'École nationale supérieure d'architecture (ENSA) de Versailles où il prépare sa thèse de doctorat en Histoire culturelle et sociale de l'architecture et des formes urbaines. Enseignant à l'École spéciale d'architecture (ESA) depuis 2005 (relevé à vue et dessin aux instruments), il est aussi architecte-conseiller du CAUE de l'Isère. Depuis 1998, créateur puis co-gérant de la SARL d'architecture Atelier multiple, active en Île-de-France et en Rhône-Alpes, avec une production principalement tournée vers l'intervention sur le bâti existant puis en 2007 de la SARL ATTRAPA, société d'études et de diagnostics patrimoniaux et environnementaux, basée à Grenoble. Nominé au Prix de la Première œuvre 2006 par la revue AMC Le Moniteur architecture pour la réhabilitation de la ferme municipale de Bruyères-sur-Oise en 2006.

Questions clés

- *Une priorité : la valorisation du bâti existant par la connaissance de ses potentiels de transformation*
- *Une proposition provocante seulement en apparence : l'exportation à l'ensemble du parc bâti de méthodes et d'une sollicitude généralement réservées au patrimoine ancien « historique »*
- *Une approche : les trois temps de « l'étude détaillée » propre à tout projet de transformation*

1. Introduction

Par rapport aux objectifs du Grenelle de l'Environnement et à tout l'éventail normatif qui pèse aujourd'hui sur le logement, mais pas seulement, le bâti ancien est très démuné. C'est assez flagrant quand on essaye de faire le tour de la question, qu'il s'agisse de bâtiments de l'Ancien Régime, d'immeubles de faubourgs, de grands ensembles, de pavillons de banlieue, qu'ils datent de la loi Loucheur ou des années 1970. Malgré l'ampleur des enjeux et des budgets concernés, le travail sur l'existant demeure en recherche de savoirs et de savoir-faire constitués et enseignés.

Exporter les savoirs et savoir-faire des Monuments historiques au bâti existant

Je propose donc de chercher le corpus théorique et pratique sur le bâti existant là où il se trouve : dans le monde des Monuments historiques et plus généralement dans la pratique des architectes du patrimoine. Ce qui serait peut-être l'occasion pour les intéressés de sortir des débats internes et des guerres consanguines, et de montrer en quoi leur travail peut renseigner des pratiques tout à fait banales et pourrait s'exercer de façon beaucoup plus généraliste, dans un contexte moins conservateur et étriqué –et parfois stérile– qu'aujourd'hui. Quel qu'il soit, le bâti est capable d'être valorisé, transformé. Et on peut considérer que les choses « laides » ont le droit au bonheur : c'est le principe même de la ville.

Le patrimoine : un devoir de connaissance



Le Shape village, Saint-Germain-en Laye, Jean Dubuisson et Félix Dumail ; cliché HL

La figure ci-dessus semble montrer un grand ensemble ayant subi une opération de type Paludos des années 1980. Il s'agit en réalité, à l'origine, d'une architecture moderne assez élégante, qui a obtenu depuis le label « patrimoine du XX^e siècle ». Comment en arrive-t-on là ? Un travail de reconnaissance aurait-il permis d'éviter cela et de concilier des logiques de valorisation architecturale et d'amélioration énergétique qui sont tout à fait conciliables ?

Quand on parle de patrimoine historique, tout le monde est à peu près d'accord pour dire qu'il y a un devoir de connaissance indispensable en préalable, ce que l'exemple donné prouve ici par l'absurde. Ce devoir de connaissance passe par les traditionnelles « études préalables », que j'appellerais plutôt « études détaillées », c'est à dire :

- un travail documentaire : bibliographique, archivistique, etc.
- une analyse matérielle : relevé architectural, sondages, etc.
- une analyse critique qui concerne l'idée de programmer, la programmation devant se faire à partir du bâtiment existant, avec lui, et non s'imposer à lui. Programme et restauration sont indissociables, contrairement aux pratiques schizophrènes qui consistent en France à confier à un professionnel spécialisé (architecte en chef des monuments historiques ou architecte du Patrimoine) la restauration de l'enveloppe et des éléments protégés, dans l'indifférence au programme d'aménagement, confié ultérieurement ou séparément à un autre architecte.

2. Les outils de l'approche détaillée

Les exemples qui suivent montrent que ces principes d'intervention peuvent être appliqués à tout type de bâtiment, sans frontière d'ancienneté ou de qualité, le tout dans un contexte budgétaire maîtrisé et optimisé. Je ne montrerai pas que des logements, mais les cas abordés sont parfaitement extrapolables.

L'étude documentaire

Faire l'archéologie du projet

Le plan de Vasserot-Bellanger (1810-1836), que tout architecte projetant sur Paris devrait consulter, montre des choses étonnantes. Sur ce plan du début du XIX^e siècle, on est capable de repérer les mutations en cours : fusion de parcelles, suppression ou ajout d'escaliers pour passer d'un bâti de type médiéval à un habitat collectif de plain-pied, etc., ce qui est non

seulement très stimulant intellectuellement, mais aussi très intéressant pour comprendre ce sur quoi on travaille et les processus de transformation déjà développés. En banlieue ou un peu partout en France, il existe des outils similaires, comme notamment le cadastre napoléonien (1807-1850) que l'on devrait systématiquement regarder.

On dispose ainsi presque toujours d'archives qui donnent la possibilité de dresser une sorte d'archéologie du projet et de comprendre les tenants et aboutissants ayant conduit à l'édification des bâtiments tels qu'on les connaît aujourd'hui. Ils offrent souvent des pistes fructueuses pour mieux comprendre leurs logiques et mieux les transformer. En cherchant un peu, on trouve des éléments archivistiques sur n'importe quel type de bâtiment, même s'il n'a pas pour auteur un architecte connu. Pour un pavillon « Loucheur », vous trouvez en général un permis de construire. Le plus souvent, les documents qui ont été fournis ne présentent pas le même état que celui sur lequel vous travaillez, et il y a, justement, toujours un grand intérêt à comprendre les opérations de stratification ou de destruction qui ont eu lieu entre-temps.

Quand, dans l'exemple donné en introduction, au Shape Village de Saint-Germain-en-Laye, on a mené le ravalement et les travaux d'isolation par l'extérieur, si l'on s'était imposé quelque devoir méthodologique, on se serait rendu compte très rapidement que ces bâtiments étaient un ensemble capital pour l'architecture du XX^e siècle : ni plus ni moins, un de ceux à avoir initié, de façon d'abord inventive et qualitative, la construction de masse d'après-guerre à travers un procédé de préfabrication lourde, le procédé Camus, qui sera ensuite développé à plus de 400 000 exemplaires dans le monde. C'est ainsi une opération iconique, et mieux la comprendre aurait permis de trouver des solutions adaptées. Tout à l'heure, les architectes Denis Eliet et Laurent Lehmann parleront de leur projet de réhabilitation du Shape Village de Fontainebleau, opération qui a directement succédé à celle-là en 1952. Ils exposeront notamment comment leurs recherches historiques puis des sondages menés sur cette base ont permis de démontrer que le béton utilisé à l'époque était un béton isolant, hypothèse qui n'a vraisemblablement même pas été envisagée à Saint-Germain-en-Laye en amont des travaux d'isolation par l'extérieur ! Pourtant, ces bétons, légers, économiques et isolants, ont largement été utilisés sur le bâti de cette époque, que l'on parle de tous les maux...

Croiser les sources

Une fois énoncé ce plaidoyer en faveur d'une enquête archivistique systématique, il faut malgré tout se méfier des archives, qui sont une source imparfaite, nécessaire mais non suffisante. C'est une source qu'il faut croiser : l'archive ne parle pas, on la fait parler. Des plans peuvent sembler des états construits, alors qu'ils ne le sont pas, et des bâtiments apparaître comme d'une certaine époque, alors qu'en réalité un architecte a ultérieurement repris les plans et les a modifiés. Par exemple, un plan d'ensemble de la cité-jardin du Pré-Saint-Gervais, de Félix Dumail, est daté sur le cartouche des années 1930. Ce plan a en fait été l'objet de modifications jusque dans les années 1950, comme une sorte de palimpseste : au fur et à mesure de l'avancement du projet, qui s'est étalé sur une trentaine d'années, on a passé à la lame de rasoir les parties du plan qui n'étaient pas réalisées et ajouté les réalisations, évidemment différentes du premier plan d'ensemble. Bien interpréter ces documents demande un travail attentif et critique de superposition des sources.



Le Prieuré Saint-Martin, Montbonnot Saint-Martin (38), Étude d'intérêt patrimonial et de faisabilité, Atelier Attrapa. Superposition du plan du géomètre et du plan de la division des biens nationaux ; Document atelier Attrapa

L'étude du prieuré Saint-Martin à Montbonnot Saint-Martin (38) montre qu'en superposant des relevés topographiques actuels, des relevés archéologiques et des plans anciens - documents qui sont muets, chacun pris isolément - on commence à mieux comprendre les choses et à pouvoir émettre des hypothèses intéressantes de programmation et de transformation.

L'analyse matérielle

Le relevé sur le site

Les archives doivent impérativement être croisées avec une campagne de relevé sur place. Ce relevé peut être mené de façon assez rudimentaire, la précision d'une chaîne d'arpenteur et d'un niveau à eau ou même le dessin à main levée, en proportions, suffisant souvent pour comprendre une construction. Je voudrais en profiter pour affirmer que les architectes doivent systématiquement procéder à leur propre relevé, ou redessiner les relevés de géomètre, en passant du temps sur place. Quand ils font leur travail de façon un peu logique, les architectes commencent par une « visite » du site : un moment clé qui comprend des croquis, des relevés à vue, qu'il peut être intéressant de superposer au relevé de géomètre. Cette étape est essentielle à la compréhension des schémas spatiaux, des typologies et des techniques.

Le relevé d'architecture ne demande pas de virtuosité particulière. Il peut être un dessin médiocre, mais il suffit de le mener pour faire sensiblement avancer les choses. À l'issue de ce temps irremplaçable de prise de connaissance du site, on le connaît « par cœur ». Si les bâtiments sont vides, on a pu de surcroît procéder à de premiers sondages et avoir compris les problèmes qui se posent. Par le « re-dessin », on se rend compte de beaucoup de réalités et de stratifications qui ne sont pas apparentes, y compris sur les plans de géomètre.

L'étape informatique

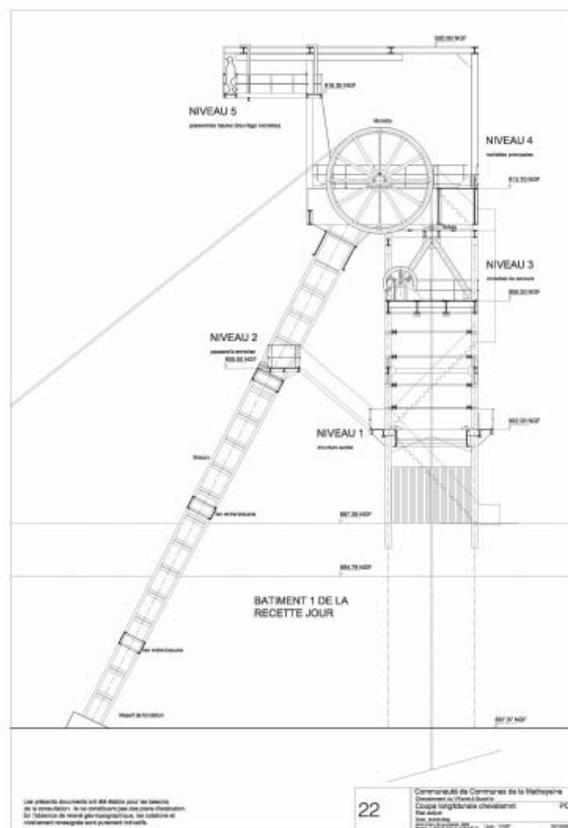
Quand on travaille sur du bâti ancien, l'idéal serait de mettre les dessins au propre manuellement, puis de les vectoriser. L'étape informatique permet le classement par calques, par corps d'état par exemple, et autorise de mettre en place de façon précoce des logiques de métrés et d'analyse technique qui vont être fondamentales, quel que soit le bâti sur lequel on travaille. Par le classement des calques, on peut aussi distinguer des périodes, de façon à pouvoir apprécier l'ancienneté, l'originalité, et la cohérence des éléments devant lesquels on se trouve. Le travail taxinomique est lui aussi une étape essentielle de l'archéologie du bâti, et donc de l'architecture.

L'analyse critique

La mesure

Un diagnostic est un projet. Et ce travail de compréhension technique et qualitatif est à faire avec le projet architectural, et non après, comme c'est le cas souvent, malheureusement. On voit en banlieue des opérations ANRU démolies, sans même avoir été réellement évaluées, ni même relevées, ce qui constitue un authentique crime en regard de la mémoire en jeu.

Viollet-le-Duc l'écrivait déjà, dessiner, c'est comprendre, évaluer, prendre la « mesure » du bâti, dans tous les sens du terme, philosophique, opératoire comme comptable. C'est pointer les désordres tout autant qu'anticiper, commencer à penser à des logiques de coût et à proposer des solutions. Sur des opérations de taille courante, les architectes généralistes devraient, comme ceux du Patrimoine, mener leurs propres descriptifs-quantitatifs, par leurs propres moyens, le plus tôt possible. Sur les opérations patrimoniales, on saute souvent des phases de conception, comme la phase APS, voire APD. On passe ainsi de la première approche, celle du relevé, du diagnostic historique et technique, et de la faisabilité, à un travail d'évaluation qualitative et quantitative proche du DCE : l'étude préalable va d'emblée de pair avec un chiffrage détaillé, qui permet en l'occurrence de demander des subventions. C'est une solution extrapolable à mon avis à n'importe quel type de bâti, afin de parler d'argent dès le début et de ne pas « tirer des plans sur la comète ». Le fait d'économiser une phase contractuelle habituelle de conception permet à mon sens de réaliser d'autant mieux le travail d'enquête, de relevé et de métré, de compenser son investissement.



Susville (38), site du chevalement du puits de mine du Villaret, 1950 (Atelier multiple, architecte). Projet de sauvegarde et mise en valeur, dossier d'appel d'offres ; Document atelier Multiple

Les travaux de sauvegarde menés avec mes associés sur le site du chevalement du puits de mine du Villaret démontrent tout l'intérêt du re-dessin comme outil fondamental de mesure. Dès le début des études, il est apparu que le coût et la nature des travaux qu'il était possible de mener seraient directement liés au métré réel de peinture et aux échafaudages. Il était donc indispensable de redessiner en 3D cette partie du chevalement afin de pouvoir dresser un métré

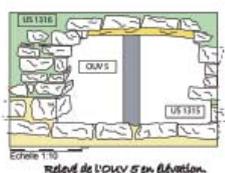
extrêmement précis en développant toutes les surfaces. Ceci a permis de maîtriser le budget de l'opération, dans lequel les 15 jours de travail de relevé - réalisé directement par les architectes avec une archéologue pour un montant moins élevé que ce que proposent des géomètres - sont à ramener aux centaines de milliers d'euros de peinture et d'échafaudage en jeu.

3. Quelques opérations en contexte plus ou moins patrimonial

Je vais maintenant tâcher d'évoquer quelques opérations illustrant modestement les possibilités de l'approche décrite précédemment.

Viols-le-Fort (34), Projet d'aménagement du centre d'interprétation archéologique (Atelier multiple)

La commande de ce projet en cours prévoyait initialement uniquement des ouvrages de scénographie de type muséographique dans un bâtiment médiéval qui nécessitait plus que cela. La ruse de la réponse - dans ce contexte pourtant non protégé au titre des Monuments historiques - a consisté à proposer très tôt une première phase de travaux de dépose et démolition, incluant une étude archéologique. Une archéologue - rémunérée en quelque sorte sur la ligne « dépose et démolition » ! - a développé des travaux d'analyse au fur et à mesure de l'avancement du travail du maçon. Ses informations ont considérablement enrichi le projet en fournissant un vrai relevé en 3D (fondamental en raison de la complexité de la géométrie du site) et en réalisant ou confirmant un certain nombre de découvertes : une baie d'accès qui est en réalité une ancienne porte de ville, des sols anciens qui ont entraîné une reconfiguration du projet, ou la réouverture d'archères médiévales murées.



Ébrasement nord de l'OUV 5 et imbrication de la voûte en planage.

L'OUV 5 est un autre élément qui enrichit la typologie des ouvertures du bâtiment. L'installation de la voûte présente la même mise en œuvre que pour l'OUV 6, côté ouest.

Ébrasement sud de l'OUV 5 et imbrication de la voûte en élévation.



Viols-le-Fort (34), Projet d'aménagement du centre d'interprétation archéologique. Ouverture d'une archère. ; Document Atelier multiple / C. Chauveau

Avoir scindé cette première phase de relevé et l'avoir fusionnée par ruse avec les travaux de démolition, a permis de disposer des éléments archéologiques en amont de la finalisation du projet et de la phase chantier. Une situation favorable, extrapolable à tout type de bâti et en tout type de situation : même sans passif historique « intéressant », n'importe quel bâtiment présente en général une situation stratifiée, interrogeant et conditionnant les choix architecturaux et techniques.

Bruyères-sur-Oise (95), reconversion de la ferme municipale (Atelier multiple)



Bruyères-sur-Oise (95), reconversion de la ferme municipale, Cliché Gaston Bergeret

Cette opération en forme d'apparente gageure montre la corrélation qu'il peut y avoir entre l'analyse des bâtiments et les solutions qu'on peut en déduire, et met en évidence la façon dont on peut produire des espaces qu'on serait incapable de produire à coût égal en construction neuve. Un travail de relevé et d'inventaire a été effectué par les architectes sur cette ferme bien qu'elle fut largement promise à la démolition par le maître d'ouvrage en début d'opération. Il a permis de concilier le programme initial et le principe d'une conservation maximale des bâtiments, en plaçant par exemple sous un préau existant les services (cuisine, accueil d'une salle des fêtes, etc.) qui ne parvenaient pas à entrer dans les intérieurs, exploitant et ré-initiant la richesse des espaces semi-extérieurs de la ferme. Ou encore de repartir de fondations, de percements et planchers partiels et autres fers en attente issus d'une opération inaboutie des années 1980, en appliquant la même attention au chantier inachevé des années 1980 qu'aux parties du XVIII^e siècle. Après quelques recherches, un bâtiment ruiné, voué à la destruction, s'est avéré être le corps de logis initial de la ferme. Des interventions relativement lourdes ont permis de le transformer en conservant ses caves - qui ont accueilli l'heure du conte ! - et une partie de son imposante charpente. En construction neuve et à coût égal, la bibliothèque réalisée dans ce bâtiment, n'aurait pas pu bénéficier de tels espaces, à la fois aussi vastes, atypiques et nés de leur contexte. Les économies substantielles générées - beaucoup de matériaux déposés ont par ailleurs été réemployés - ont permis de reporter des fonds sur d'autres postes, comme les menuiseries métalliques, prestation assez inhabituelle pour ce type d'équipement réhabilité avec moins de 900 euros par mètre carré.

Vauhallan (91), acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (Atelier multiple)



Vauhallan (91), acquisition-amélioration de 12 logements sociaux, Cliché HL

Menée avec autant de sollicitude que n'importe quelle opération patrimoniale, ce chantier en cours, de 12 logements sociaux aménagés dans 4 bâtiments jointifs existants, a débuté par un relevé architectural et une évaluation des désordres très précis. Ce travail devrait permettre, dans le respect d'un budget très contraint de 900 000 euros, de conserver des éléments qui auraient certainement été démolis sans ces attentions et avec des procédures plus classiques. Fait peu courant en opération de logement social, la réhabilitation intègre un lot maçonnerie traditionnelle et de la pierre de taille, ainsi que le démontage et le réemploi de certaines parties. Il faut néanmoins noter par honnêteté que deux ou trois extrapolations indiquent qu'une construction neuve comptabiliserait seulement 20% d'énergie grise en plus, ce qui conduit à constater qu'une opération comme celle-ci reste lourde, notamment du fait de l'injonction parfois abusive de mises aux normes. L'argument écologique n'est donc pas le seul valable. Ce sont sans doute aussi la dimension sociale et culturelle de la mémoire et de la continuité et le droit d'avoir des logements différents, peu normés, qui sont à retenir à la base de l'exigence de conservation maximale des existants. Le type de bâtiment en jeu, peut, malgré son état - initialement lamentable, proche de l'effondrement et sous le coup d'un arrêté de péril - et sa configuration complexe, connaître un avenir autre que la destruction.

Sur des terrains voisins, 4 logements sociaux ont déjà été créés il y a quelques années par nos soins dans du bâti similaire : des cheminées en marbre, des planchers en chêne et des carrelages anciens, ont pu être conservés dans un prix d'opération courante...

Longpont-sur-Orge (91), acquisition-amélioration de 6 logements sociaux (Atelier multiple)



Longpont-sur-Orge (91), acquisition-amélioration de 6 logements sociaux, Cliché HL

Dans cette autre opération actuellement en cours, plus récente, des aspects thermiques volontaristes ont été pris en compte avec une expérimentation d'enduits isolants chaux-pouzolane afin d'obtenir **une réelle amélioration thermique tout en conservant l'aspect de la maison de maître**, son enduit à la chaux et ses encadrements de plâtre et chaux. Là aussi, les logements obtenus demeurent très différenciés, traduisant leur histoire singulière.

**Ivry-sur-Seine (94), copropriété Marat, travaux de sauvetage
(Léna & Mengeot / AETIC, architectes, bâtiments de Renée Gailhoustet)**



Ivry-sur-Seine (94), copropriété Marat, travaux de sauvetage, Cliché HL

Empruntant une méthodologie de type Monuments historiques, ces travaux de sauvegarde, incluant quelques travaux thermiques, menés dans une copropriété en difficulté et en mauvais état, sujette à de nombreux sinistres, se sont avérés beaucoup moins coûteux qu'une opération classique. La restauration des menuiseries existantes notamment, avec des opérations d'« entures » - telles que pratiquées par les compagnons sur les monuments historiques - et la mise en place d'un système breveté d'amélioration de l'étanchéité à l'air et à l'eau, est par exemple largement moins coûteuse que leur remplacement ! Les bâtiments de Renée Gailhoustet, architecte célèbre des années 1960 à 1980, ont ainsi été rénovés tout en conservant leurs terrasses plantées en pleine terre et leur béton brut. Là aussi, l'argument d'une approche patrimoniale de restauration était le bon. S'il avait fallu faire ce que le syndic envisageait à l'origine pour résorber les désordres (enlever définitivement les terres, entoiler les façades, etc.), la géométrie extraordinairement complexe des existants aurait conduit à de larges surcoûts et à une moindre durabilité. Sur deux millions de travaux, un bon tiers a été dévolu aux échafaudages et au coltinage. Donc le fait que le ravalement mené puisse durer 20 ans plutôt que dix était un bon argument. L'architecte qui a pensé ce chantier, Maurice-Henri Léna, a mené un travail archivistique considérable, bien qu'il ne vienne pas du tout de ce milieu-là, s'appuyant notamment sur des archives notariales pour démêler le labyrinthe invraisemblable des limites de propriété. Il a retrouvé quasiment à la benne les archives de l'entreprise Hervé, recelant un grand nombre de détails constructifs perdus dans des transformations ultérieures. Il a également retrouvé une maquette, qu'il a pu mettre à disposition pour l'appel d'offres et fait faire un métré à partir d'un relevé 3D, qui a permis d'éviter que les entreprises procèdent à des chiffrages préventifs au moment de l'appel d'offres. En raison de la complexité de l'opération, ces travaux-là décrits de façon courante ne seraient jamais passés dans un budget prévisionnel.

4. Conclusion

Face à la question soulevée par un architecte dans la salle, de la difficulté voire parfois l'impossibilité, malgré les progrès apportés par la digitalisation des documents, d'accéder aux archives des maîtres d'ouvrage, la circulaire sur le contrôle scientifique et technique sur les monuments historiques² est évoquée. Il faut aussi rappeler qu'il existe des centres de ressources extraordinaires, tels que le Centre d'archives d'architecture du XX^e siècle de la Cité de l'Architecture et du Patrimoine³, ouvert à tous et dont la base de données est consultable en ligne. Il contient, par exemple, les archives de la plupart des concepteurs d'origine de grands ensembles connaissant aujourd'hui des programmes ANRU, et qui ne sont que bien rarement consultées.

Enfin, on peut aussi évoquer, face à des difficultés pratiques que pourraient rencontrer des maîtres d'œuvre pour mener ce type de recherches, la possibilité de les confier à des architectes-historiens aguerris. Se pose alors la question de leur financement. Ce coût, somme toute modique, doit être mis en regard des informations apportées et de l'optimisation parfois inestimable du déroulement du projet et du chantier qu'elles peuvent autoriser.

Pour approfondir

- LEMPEREUR H. *Antiquité / Ruines*, pp 41-42 / pp 134-135 in COHEN J-L., ABRAM J., LAMBERT G. *Encyclopédie Perret*, Paris : Monum - éditions du patrimoine - Institut Français d'Architecture - éditions du Moniteur, 2002, 448p. EAN : 2858227292
- LEMPEREUR H. *L'architecture : y aller par quatre chemins. Portrait de l'architecte en archéologue*, EAV. Enseignement architecture ville, 2010, n°10, pp 4-13.
- LEMPEREUR H. *Référence : retour à Rivoli*, AMC Le Moniteur architecture, septembre 2010, n°199, pp 98-104.
- LEMPEREUR H. *Patrimoine : la matière et le temps*, TDC Textes et documents pour la classe, 1^{er} juin 2009, n°977, pp 14-15.
- LEMPEREUR H. *Le champ du réemploi*, AMC Le Moniteur architecture, mars 2009, n°186, p 40.
- DESGRANCHAMPS G. *Aménagement de ruines*, Esserts-Blay, AMC Le Moniteur architecture, septembre 2008, n°181, pp 132-137.
- LEMPEREUR H., CHALJUB B. *Chantier rénovation durable à Ivry-sur-Seine : les logements de Renée Gailhoustet objet d'un sauvetage sensible*, AMC Le Moniteur architecture, février 2007, n°167, pp. 28-32.

- 2 Parue en décembre 2009, elle est accessible à l'adresse suivante : http://www.archi.fr/MI-QCP/IMG/pdf/circulaire_MCCB0928985.pdf
- 3 Créé par l'Institut français d'architecture au début des années 1980 http://www.citechailot.fr/res-sourcesdoc/centre_d_archives.php

II EXEMPLES DE DÉMARCHES

II.A. MÉTAMORPHOSES DE LA TOUR BLOIS-LE-PRÊTRE, PARIS 17^e (75)

Frédéric Druot, architecte

Né en 1958, diplômé de l'École d'architecture de Bordeaux en 1984, il crée en 1991 l'agence Frédéric Druot Architecture. Projet en cours : la transformation de la Tour Bois-le-Prêtre, Paris 17^e, en collaboration avec l'agence Lacaton et Vassal, mission HQE en site occupé. Travaille à compte d'auteur sur un « Inventaire et analyse de sites capables de transformations et de densification urbaine » dans Paris intramuros. Il mène une étude pour répondre à l'appel à projets « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports » lancé en juillet 2010 par la communauté urbaine de Bordeaux. Prix « Sustainability and Residential Innovation », Ville de Madrid 2006, « projet de la Tour Bois le Prêtre ».

Tout d'abord, je vous remercie pour cette invitation. Dans un premier temps, je voudrais revenir sur les deux interventions précédentes et faire un constat sur leur différence fondamentale.

Tout d'abord, Christine Corbillé de l'IAU-IDF a présenté un certain nombre d'informations essentiellement sous forme de données statistiques. Je m'étonne et je ne suis pas le seul, qu'une classification des logements soit constituée de façon globale et qu'elle pointe par exemple les logements construits avant les années 1949 en tant que logements très économes. Cette classification entraîne directement une répercussion politique qui va agir en imposant une législation sur les logements avant 1949 : c'est la règle française.

Ensuite, Hubert Lempereur a présenté sa démarche de travail : il considère chaque situation avec une extrême précision. Aujourd'hui, les questions du logement, des grands ensembles et du patrimoine ne sont pas traitées à ce niveau de précision, en tant que biens capables.

Tant que la législation sera générale, nous n'arriverons ni à travailler sur la question de l'économie, ni sur celle du logement. Nous avons besoin d'une nécessaire précision, d'une nécessaire connaissance des choses, pour arriver au cas par cas à définir les besoins. Ce qui était intéressant dans la démonstration d'Hubert Lempereur, c'est qu'il a parlé du logement et du travail sur des opérations existantes, pour les améliorer de l'intérieur et essayer d'étendre le bénéfice de chaque situation. En faisant ce travail très fin, sans préalable prédéterminé, il porte le travail sur des logements différents et trouve des situations différentes.

1. Territoires d'exception

Qu'est-ce que le logement ? Ce n'est pas les logements, c'est un logement, plus un logement, plus un logement. Qu'est-ce qu'il y a dans ces logements ? Il y a des familles, des personnes qui y habitent. Les statistiques, du ministère de la ville, de l'ANRU, oublient la question du logement. Il ne s'agit pas de travailler pour des quantités de logements mais pour des gens qui y habitent.

C'est un petit préalable que nous avons en tête avec Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal et qui nous a conduits à complètement éluder la question de la démolition. Pour nous, il s'agit de ne jamais démolir⁴. En particulier sur les grands ensembles, « ne jamais démolir » revient à se poser les questions l'économie et des situations de fait. En effet, depuis les années 1950-1960, les grands ensembles permettent à des centaines de milliers de personnes de vivre, ils constituent un patrimoine capable très fort. Nous avons un déficit de logements

4 DRUOT F., LACATON A., VASSAL J.-P. Plus - Les grands ensembles de logements, territoires d'exception. Étude pour le ministère de la Culture et de la Communication, Direction de l'architecture et du Patrimoine. Barcelone : éditions Gustavo Gili, 2007, 264 p. EAN13 : 9788425221637

aujourd'hui d'environ 800 000 à 1 million de logements, il est donc totalement aberrant de faire des démolitions. Nous considérons les grands ensembles en territoires d'exception, en raison de leur grande capacité d'évolution.

2. Métamorphose de la tour Bois-le-Prêtre

Je salue ici la maîtrise d'ouvrage Paris Habitat, en la personne de **Philippe Sandevor**, qui a permis d'organiser un concours assez exceptionnel sur la tour Bois-le-Prêtre. Comme un grand nombre de logements aujourd'hui, cette tour a failli être démolie. Finalement, le maître d'ouvrage a ouvert une compétition non seulement sur la transformation environnementale, en termes de requalification énergétique, mais aussi sur la question du logement. Avec **Anne Lacaton** et **Jean-Philippe Vassal**, nous ne nous serions jamais inscrits à ce concours si sa question avait porté uniquement sur la réhabilitation, c'est le logement qui nous intéresse en premier lieu.

Nous avons travaillé sur un projet de transformation d'une tour en site occupé. Ce projet mêle à la fois la question des organisations sociales à l'intérieur - c'est-à-dire : quelles sont elles ? Comment vont-elles évoluer ? Quel bénéfice énergétique pouvons-nous donner aux gens ? Comment donner de la fluidité et organiser des espaces ? - et au bout du compte, la question de l'image globale de la tour. Ce n'est pas la première chose que nous envisageons. Il ne s'agit pas de modifier les tours pour qu'elles soient plus « belles » ou « moins moches ». La tentative des années 1990 à travers l'argument des économies d'énergies, de les recouvrir des dernières plaques d'amiantes et de laines minérales n'a servi strictement à rien en matière de logement.

La tour Bois-le-Prêtre est située dans le 17^e arrondissement de Paris, à proximité du boulevard périphérique. L'îlot est composé d'un ensemble de 3 tours. La tour Bois-le-Prêtre est conservée et fait l'objet d'une transformation intelligente et intéressante, alors que la tour plus proche du boulevard périphérique va être démolie. Cette situation est paradoxale. Pourtant, elles ont toutes les deux le même système constructif. La tour mesure 50 mètres de haut et contient 97 logements. Elle a été conçue par l'architecte **Raymond Lopez** et repose sur un système constructif relativement simple, constitué de planchers béton hourdis, de voiles porteurs et de façades légères. Ces façades peuvent donc être facilement déposées.



État initial de la tour Bois-de-prêtre, Raymond Lopez architecte, coll. Pavillon de l'Arsenal, 1964 / Réhabilitation, TECTEAM bureau d'études techniques, 2005 / Projet de transformation, Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal architectes, 2006.

En 1962, la façade légère et le système constructif de la tour sont apparents. De petites loggias dispersées animaient un peu la façade et donnaient aux gens des possibilités d'intériorité et d'extériorité.

En 1995, la façade est banalisée sous 20 cm de laine minérale avec beaucoup d'amiante autour. Les fenêtres sont plus petites, plus performantes en terme d'énergie. Cette première rénovation n'apporte aucune réponse sur la question du logement.

La dernière image est celle du concours qui aujourd'hui est en cours de réalisation

Les enjeux du projet étaient de répondre aux problèmes tels les accès invivables en rez-de-chaussée, qui étaient sécurisés depuis les années 1980-1990 avec une grille. Mais nous souhaitions également reconnaître et améliorer les espaces intérieurs de chaque logement. Sans connaissance, il est très facile de dire « je vais démolir ». Dès qu'il existe une prise de conscience des situations, qu'elles soient structurelles, constructives ou sociales, il devient plus difficile de toucher à celles-ci. La question change, il s'agit d'ajouter des choses, de proposer de nouveaux bénéfices. Lorsque je présente des photos de l'intérieur des logements, celles-ci peuvent faire sourire, mais elles montrent ce qui est de l'ordre de la domesticité, de l'investissement de chaque locataire. D'une certaine façon, les locataires qui vivent là depuis 62 ont l'impression d'habiter « chez eux » et d'être propriétaire de leur appartement. Ils imaginent même parfois qu'ils pourront le laisser à leurs enfants. La tour présente également le privilège des vues. C'est un bénéfice connu, dont peu d'immeuble profite et que beaucoup de personnes espèrent.

Fort de ces constats, le principe du projet est de conserver en grande partie la structure et éventuellement les finitions intérieures de chaque logement. Il ne s'agit pas de défaire un système constructif, ni de défaire les intriorités, mais d'ajouter un bénéfice. Le système le plus simple à mettre en place est de déposer la façade légère, de la remplacer et d'ajouter quelque chose qui va répondre à la fois aux questions de la fluidité des plans, de la lumière, du confort et celle de l'énergie. Plus globalement il s'agit de travailler sur le plaisir d'habiter.

Nous travaillons en site occupé, nous devons donc adapter le système constructif pour le rendre le plus souple et le plus léger possible. Nous devons pénaliser le moins possible les habitants de la tour, même si ça reste un chantier. Nous travaillons sur des systèmes de préfabrication autonomes au niveau structurel et qui sont ensuite greffés sur l'extérieur. Parallèlement, il y a une transformation intérieure qui est un travail de réhabilitation assez classique dont les 3 priorités sont la ventilation, les équipements sanitaires et l'électricité. Au-delà de ce travail, les habitants peuvent choisir leurs finitions : soit conserver les situations existantes, soit les améliorer en changeant de papier peint, de peinture ou de traitement de sol.

Le principe initial en plan développe 3 typologies dans l'immeuble. Le projet permet grâce à des extensions chauffées (en pignon) de passer de 3 à 7 typologies et de répondre aux besoins familiaux existants. Chaque logement a le bénéfice de 22 m² minimum de jardin d'hiver et de balcon non chauffés. À l'origine, il y avait des familles qui vivaient à 15 dans un T6, d'autres qui vivaient seules dans un T6. Nous avons travaillé à l'affectation et la répartition de chaque typologie, en fonction des familles. Si l'objectif est de garder les habitants dans l'immeuble depuis l'origine, il faut redonner de la capacité de vie à l'ensemble de l'immeuble. Il y a donc 2 types d'interventions : élargir l'immeuble pour correspondre aux besoins familiaux internes et pour donner à chaque logement une facilité de vie. Nous avons réalisé un long travail avec Paris Habitat sur les réaffectations : comment proposer aux gens de leur trouver un autre logement à l'intérieur de la tour ? Est-ce qu'ils restent dans leur logement ou est-ce qu'ils se déplacent ? Il faut essayer d'être au plus prêt des gens pour assurer leur confort et leur plaisir.

Nous avons créé un prototype pour avoir un logement « témoin ». Celui-ci a permis de voir réellement comment la situation se transforme. À l'origine, dans un T2 il y a 2 petites fenêtres avec une allège et une chambre avec une petite fenêtre. Au-delà du confort visuel et de l'augmentation de la lumière, dès que le jardin d'hiver est rajouté, la fluidité du plan est totalement modifiée. C'est finalement les situations existantes qui permettent une considération de l'amélioration, de trouver des solutions qui sont « anormales » à la programmation des logements. Les jardins d'hiver n'appartiennent à aucune programmation de logement neuf, ou de façon anecdotique.

Le bilan est d'un point de vue énergétique d'une diminution de 60 % de chauffage, du point de vue du confort, 100 % des logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et 7 typologies existent (contre 3 initialement) et d'un point de vue économique,

les loyers ne bougent pas pour les habitants d'origine, la valeur du jardin d'hiver n'est pas comptabilisée.

Aujourd'hui nous sommes en cour de chantier, il est complexe mais se déroule bien. Le processus est en plusieurs étapes : les pieux sont réalisés, les façades d'origine sont changées, des gardes corps provisoires sont ajoutés, puis les premiers balcons sont réalisés et enfin, les jardins d'hivers se sont mis en place. Les jardins d'hiver sont constitués de 4 filtres : la nouvelle façade vitrée étanche (au droit de l'ancienne façade), à l'intérieur, un rideau thermique permet de contrôler la température, une peau de polycarbonate légère permet de ventiler légèrement le jardin d'hiver non chauffé et un rideau d'ombrage est placé derrière le polycarbonate. Ce dernier permet de préserver l'intimité, mais aussi de moduler les apports solaires. Ces jardins d'hiver sont en cour de finition. Les habitants ont pris la mesure du bénéfice qu'ils auront ensuite, ils acceptent donc le chantier. Nous essayons d'être toujours au plus près d'eux.

Au 16^e étage se profile une situation exceptionnelle, un appartement en duplex. La petite fille de 10 ans avec un sourire extrêmement large est ce qui m'a fait le plus plaisir pour l'instant dans cette opération.

En résumé, nous avons une situation de fait et des besoins par familles que nous essayons de canaliser dans une organisation globale. Nous ajoutons les jardins d'hiver, nous nous occupons des affectations et des réaffectations et à terme nous avons la réponse aux besoins des gens.

Je voudrais finir sur un constat assez déplorable sur le travail de l'ANRU. Les chiffres de l'ANRU de décembre 2007 sur un investissement global d'environ 30 milliards montrent cette répartition :

- 3 milliards ont concerné 113 200 démolitions. Ce qui fait un coût moyen de 27 000 euros par logement démolit.
- 12,64 milliards ont permis de reconstruire 107 000 logements, il y a une perte globalement de 8 200 logements dans cet investissement. La valeur de la perte des 8 200 logements est de 15,62 milliards.

Nous ne pouvons pas accepter cette économie là, c'est une économie totalement folle. De quelle intelligence et de quelle durabilité parlons-nous ?

Nous faisons actuellement une étude pour produire 50 000 logements à Bordeaux⁵. Avec cette étude, nous démontrons qu'actuellement, pour créer des logements neufs, le coût d'investissement d'un logement est de l'ordre de 4 500 000 euros. Comment les bailleurs peuvent-ils accepter cela ? Nous ne sommes plus dans une économie florissante, certaines personnes n'ont pas de logement. Personne ne doit accepter cela !

Philippe Sandevor

Directeur de la réhabilitation, Paris Habitat OPH

Je représente la maîtrise d'ouvrage Paris Habitat sur cette opération que nous menons avec Frédéric Druot à la Porte Pouchet (17^e). En tant que maîtrise d'ouvrage, nous avons lieu d'être très fiers de cette opération.

Effectivement, au départ, cette opération était impossible à envisager. L'investissement est de 110 000 euros par logement en coût travaux et 130 000 euros en tout. Nous ne savons pas financer des opérations de logement en réhabilitation à 130 000 euros au logement, à ce prix, nous savons financer des opérations de construction. De mon point de vue, le piège dans le cadre de l'ANRU est que la démolition ne coûte pas très cher et la construction est relativement bien financée. Il est donc beaucoup plus facile de démolir et reconstruire, que de faire des opérations ambitieuses de requalification de patrimoine existant. En raisonnant de façon purement économique sur une opération comme la tour Bois-le-Prêtre, Paris

5 Étude pour répondre à l'appel à projets « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports » lancé en juillet 2010 par la CUB de Bordeaux.

Habitat qui pourtant n'est pas un organisme sans ressource, ne pourra pas en mener 50. En France, très peu d'opérations de ce type pourraient être menées.

Aujourd'hui, la question qui pourrait être posée de manière théorique est : comment revenir à un financement des logements réhabilités dans le cadre des opérations ANRU, en parallèle du financement des opérations de constructions nouvelles ?

Il y a 3 problèmes actuellement autour de cette question :

- Premièrement, lors d'une réhabilitation, ce qui compte c'est l'évolution marginale de la recette locative. Dans le cas d'opérations de construction neuve : c'est la totalité de la recette locative qui compte. Quand nous construisons un logement social neuf, celui-ci produit 6 euros du mètre carré de recette locative. Quand nous réhabilitons, la recette locative est entre 0.20 et 0.50 euros du mètre carré de gain.
- Deuxièmement, les opérations neuves sont plus fortement subventionnées que les opérations de réhabilitation, en particulier aujourd'hui avec le retrait de l'État sur ces financements.
- Troisièmement, les prêts demandés sur ce type d'opération, à la Caisse des dépôts par exemple, sont des prêts à 15 ou 25 ans en réhabilitation alors que les prêts sont à 35, 45 voire 50 ans pour la partie foncière en neuf. Aujourd'hui, économiquement parlant, il n'y a pas de doute : faire des opérations de ce type n'est pas possible. D'un autre côté, faire des opérations de démolition-reconstruction est dans la pleine rationalité économique.

Même si je rejoins l'analyse de Frédéric Druot, en même temps, nous devons travailler avec les acteurs et les dispositifs tels qu'ils sont. En définitif, ce n'est pas réalisable si il n'y a pas une véritable prise en compte des enjeux autour du financement de ces opérations.

L'ANRU attribue également des subventions qui incitent « au crime ». D'une part, elle rembourse ou plutôt subventionne la part de capital restant dû et elle subventionne la perte de profitabilité liée à la disparition de ces immeubles. Il faut se rendre compte qu'un immeuble comme cette tour est une « poule aux œufs d'or » pour un organisme HLM : il est plein, il y a très peu de loyers impayés (même si les loyers sont bas) et il n'y pas beaucoup de dépenses d'entretien courant. Ce type d'immeuble enrichit les bailleurs sociaux. Les organismes ont une perte de recette globale extrêmement importante dans le cadre de démolitions pour faire des opérations neuves sur lesquelles la totalité des loyers va être employée à rembourser de l'emprunt.

En pointant l'ensemble de ces sujets, nous pouvons nous dire que le débat n'a malheureusement jamais eut lieu. Il a été tranché en faveur d'une action très volontariste de démolition qui a probablement correspondu à une volonté des pouvoirs publics d'effacer ce qui a été rapidement et facilement qualifiée comme étant une erreur du passé. Même pour les opérations d'architectes de renom, « l'erreur du passé » est lourde dans l'opinion, il faut l'effacer et non pas le requalifier.

Frédéric Lenne

Directeur du département architecture, urbanisme, technique, Groupe Moniteur

Qu'est-ce qui a poussé la maîtrise d'ouvrage à s'investir pour que cette opération voie le jour ?

Philippe Sandevoir

L'exemplarité. Des tours et des bâtiments comme celui-ci, il en existe beaucoup. Nous avons pensé qu'il était nécessaire d'apporter un exemple pour faire changer les choses dans le débat sur l'ANRU. Finalement, nous voyons bien que ça n'a pas été vraiment le cas. Si la démarche en elle-même n'a pas convaincu, nous espérons démontrer son exemplarité avec les résultats.

Concernant l'autre tour, de mon point de vue, les deux situations sont très différentes. Celle-ci est très proche du boulevard périphérique et elle est soumise plus fortement au bruit.

Nous travaillons également sur la tour Binet, une autre opération dont l'une des façades donne sur le boulevard périphérique. La moitié des logements de cette tour est mono-orientée et donc dans l'impossibilité d'ouvrir leur fenêtre sur autre chose que le périphérique. Nous avons fait une enquête auprès des locataires de ces logements qui démontre que les habitants sont attachés à leurs logements. Il y a une appropriation très forte et finalement, ils vivent avec l'inconvénient. Ce constat va effectivement dans le sens des propos de **Frédéric Druot**. Néanmoins, nous pouvons considérer en tant que maîtrise d'ouvrage qu'il n'est pas convenable de faire vivre les gens dans ces conditions : ni en terme patrimonial, ni en terme social.

C'est cette démarche là que nous avons adoptée, nous pensons qu'il y a des cas où ce n'est pas récupérable. Effectivement, il y en a peu par rapport aux 120 000 logements de l'ANRU, mais il en existe une part. Pour le moment, il s'agit d'une politique ambitieuse, volontariste et extrêmement coûteuse, qui aboutie in fine à moins de logements. Nous ne savons pas si les résultats seront positifs, la démonstration n'est pas encore faite.

Nous travaillons également à côté de cette tour, sur une barre de logement qui représente un peu la synthèse des opérations dans le quartier. Au nord, vers le périphérique, une partie de l'immeuble est démolie pour créer un immeuble écran antibruit. Au centre, 44 logements sont conservés et au sud, une extension est créée. Cette opération d'**Antoinette Robain** et **Claire Guieysse**, fait un peu la synthèse entre plusieurs positions : qu'est ce qui est démolie et pourquoi, qu'est-ce qui est réhabilité, pourquoi et comment ? Cette opération intègre en plus une partie neuve qui permet à l'ensemble d'être un peu plus viable que l'opération de la tour Bois-le-Prêtre.

Laurent Vuidel

Responsable du développement immobilier et du patrimoine, FIAC-Batigère

Pour compléter le propos des bailleurs et ayant travaillé sur un certain nombre d'opérations ANRU, j'aimerais rajouter un point. Les opérations ANRU ne sont pas toutes avec les caractéristiques de la tour Bois-le-Prêtre, c'est-à-dire à Paris, dans le 17^e arrondissement. Dans le cadre de l'ANRU, rappelons que le présupposé de certain projet de démolition n'est pas simplement architectural mais également - et surtout - urbain. Les reconfigurations foncières et viaires de ces quartiers passent parfois obligatoirement par une démolition partielle ou totale de bâtiment, et ce quelque soit leur intérêt architectural. La question foncière dans les quartiers ANRU est primordiale dans le cadre du développement durable. Il ne faut pas oublier que l'objectif est de remettre ces quartiers dans un mode de mutation parcelle à parcelle, pour les faire revenir à un mode de fonctionnement urbain classique.

Du point de vue des logements démolis et dits « reconstruits », il ne faut pas occulter le fait que les nouveaux ne sont pas les mêmes que les logements démolis. Le CAUE 93 a organisé une visite de l'opération dans le quartier des 4 000 à la Courneuve, que nous avons livré avec **Emmanuelle Colboc** : il faut admettre que la reconstruction est mieux que le patrimoine qui existait précédemment ou que ce qu'il aurait pu devenir.

Jean-François Briand

Adjoint au chef de bureau « qualité de l'architecture et du paysage », ministère de la Culture et de la Communication

Je voudrais préciser quelques points par rapport au travail avec l'ANRU qui a été mentionné précédemment par **Bertrand-Pierre Galey**. Nous intervenons avec l'ANRU sur la base d'un travail de reconnaissance du patrimoine du XX^e, qui est complémentaire au travail de labellisation réalisé par les Drac. Ce travail est basé sur un inventaire général établi dans les années 2000 par **Bernard Toulhier**, conservateur en chef du patrimoine, Direction de l'architecture et du patrimoine, Dapa. Nous essayons d'apporter une approche complémentaire sur ce patrimoine avec une étude⁶ sur les systèmes constructifs, commandée au Conser-

6 G. LAMBERT, V. NEGRE (sous la dir.), *Ensembles urbains, 1940-1977. Les ressorts de l'innovation constructive*, Rapport réalisé dans le cadre de l'axe de recherche « Technique, territoire, architecture » du CDHTE pour la Direction de l'Architecture et du Patrimoine, Sous Direction de l'architecture et du cadre de vie, bureau « création architecturale, paysage et cadre de vie ». Paris: Conservatoire National des Arts et Métiers, Centre d'histoire des techniques et de l'environnement (CDHTE), 2009.

vatoire national des arts et métiers (CNAM) et une étude⁷ sur le paysage, commandée à l'École nationale supérieure du paysage (ENSP) de Versailles. Nous intervenons en amont, pour apporter notre expertise sur des projets et éviter des situations de blocage, comme par exemple celui à la cité des Courtilières à Pantin (E. Aillaud). Nous avons aussi des interventions plus ponctuelles comme actuellement, sur la cité de l'Étoile (G. Candilis) à Bobigny ou la cité de la Grand-Mare (M. Lods) à Rouen, où nous avons réussi à sauver des plots de logements qui étaient condamnés à la démolition. Ces études aboutiront à la publication d'un livre qui devrait sortir au mois de mars. Cet ouvrage reprendra le travail d'une centaine de fiches concernant les ensembles urbains sur le territoire national et les études du Cnam et de l'école de Versailles⁸.

Pierre Vionnet

Directeur général adjoint chargé de l'urbanisme,

Mairie de Bagnolet

Rejoignant les propos de **Philippe Sandevoy**, je ne reviendrais pas sur le débat ANRU. Par rapport aux présentations de **Frédéric Druot** et **Hubert Lempereur**, je trouve intéressant que leurs discours amènent à une approche plus respectueuse des interventions sur le patrimoine, autant sur les démolitions que sur les réhabilitations. Aujourd'hui, la plupart des interventions que je vois sont des interventions sans analyses préalables sérieuses. Sur le modèle de la Palulos (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif) des années 1980, il y a une seule solution mise en avant : celle de l'isolation par l'extérieur. Finalement, les résultats sont très discutables notamment en terme de thermique. Parfois, avec l'isolation par l'extérieur, c'est plus le symbole de la performance qui est visée plutôt que le traitement réel de la performance énergétique. Je vous suggère d'aller voir le cas tragique, à deux pas de la tour Bois-le-Prêtre, de l'autre côté du boulevard périphérique, des trois admirables tours de Jean Dubuisson qui font l'objet actuellement d'un massacre avec une réhabilitation mal menée.

Frédéric Druot

Tout d'abord, sur la question de l'urbanisme, vous ramenez la question de la démolition à celle de l'urbanisme durable : c'est pire ! L'urbanisme durable se doit de faire attention à chaque situation et d'augmenter leur qualité. Le problème de la France urbaine aujourd'hui est que d'un côté, nous avons une politique urbaine et de l'autre, une politique sociale. Il y a un grand intérêt pour la réalisation de plans masses qui cassent l'existant. Par contre, il y a un désintérêt à regarder les choses en détail : ce qui va, ce qui ne fonctionne pas, ce qui manque, ce qui doit être réorganisé... Il y a plus d'effort fait pour recréer des choses plutôt qu'améliorer l'existant. Le coût de cet effort est à mettre en parallèle avec le coût des réhabilitations. Si l'argent était moins gaspillé dans un urbanisme stupide, il pourrait être réinjecté dans le travail sur la question oubliée du logement.

À propos de la tour « Casio » - la tour Borel : aujourd'hui, la difficulté pour les bailleurs est le manque de transversalité avec l'ensemble des acteurs intéressés. Même si la logique du bailleur était de reconnaître qu'il n'y aura pas de logement à l'intérieur de cette tour, il y a toujours une capacité foncière incroyable. Avec une transversalité des acteurs du bâtiment en France, il aurait été imaginable que Paris Habitat échange avec le Muséum d'histoire naturelle. En effet, à l'époque, le Muséum d'histoire naturelle cherchait des surfaces de plancher pour stocker des hannetons morts. Les animaux n'auraient certainement pas été gênés par le boulevard périphérique ! Ce manque de transversalité des acteurs fait profondément défaut à la question du logement et celle de notre vie à nous. Aujourd'hui, nous vivons mal, le logement est une punition.

7 *Le paysage dans les ensembles urbains de logements de 1940 à 1980, étude réalisée par l'Enspv.*

8 *Les grands ensembles et leurs espaces ouverts : entre conservation et démolition ?, colloque à l'Enspv, 1 mars 2011, organisé par Bernadette Blanchon et Joël Ricorday.*

Pour approfondir, ouvrages :

- BERGSON H. *Matière et mémoire : essai sur la relation du corps à l'esprit*. 7^e Ed. Paris : éditions Presses universitaires de France, 2007, 280 p. (coll. Quadrige Grands textes) EAN13 : 9782130545590
- BOURDIN A. *L'urbanisme d'après crise*. La Tour d'Aigues : éditions de l'Aube, 2010, 157 p. (coll. Monde en cours) EAN13 : 9782815900232
- DRUOT F., LACATON A., VASSAL J.-P. *Plus - Les grands ensembles de logements, territoires d'exception. Étude pour le ministère de la Culture et de la Communication, Direction de l'architecture et du Patrimoine*. Barcelone : éditions Gustavo Gili, 2007, 264 p. EAN13 : 9788425221637
- DRUOT F., LACATON A., VASSAL J.-P. *Transformation de la tour Bois-le-Prêtre, Porte Pouchet, Paris 17 [en ligne]*. In : *Architecture = Durable, 30 architectes, 30 projets en Île-de-France*. Disponible sur : <http://www.pavillon-arsenal.com/videosenligne/collection-9-131.php> (consulté le 5.11.2010)
- LAGRANGE H. *Le déni des cultures*. Paris, éditions du Seuil, 2010, 350 p. EAN13 : 9782021014778
- MURAY P. *L'empire du bien*. Paris : éditions les Belles Lettres, 1998, 172 p. EAN13 : 9782251441351

Revue :

- DANA K. *Grands ensembles, 167 000 euros par logement, pour quoi faire ?*. AMC Le Moniteur architecture, novembre 2004, n°147, pp 24-29.
- DRUOT F., LACATON A., VASSAL J.-P. *Appartement témoin Paris 17^e*. AMC Le Moniteur architecture, 2008, n°178, pp 104-107.
- DRUOT F. *Chantier, le cas Bois-le-Prêtre, transformation*. AMC Le Moniteur architecture, octobre 2010, n°200, pp 30-31.
- DRUOT F. *Éviter la démolition des tours existantes*. In : DEGIOANNI J.-F., CHESSA M. *Les tours au défi du développement durable*. Le Moniteur, novembre 2008, n°5478, pp 68-70.
- DRUOT F. *Ne pas démolir est une stratégie*. 'A'A' (l'Architecture d'Aujourd'hui), octobre-novembre 2009, n°374, pp 65-74.
- DRUOT F. *Frédéric Druot architecture [en ligne]*. Disponible sur : www.druot.net (consulté le 5.11.2010)

II.B. PROJET DE RÉHABILITATION DES BARRÉS DE LA FAISANDERIE, FONTAINEBLEAU (77)

Emilie Frayssinet

Chef de projet rénovation urbaine aux Foyers de Seine-et-Marne

De formation programmatrice et urbaniste, Émilie Frayssinet a intégré en 2006 les Foyers de Seine-et-Marne. Cet opérateur territorial, dont le patrimoine se monte à plus de 3 600 logements, développe une offre de logements locatifs diversifiés. En tant que Chef de projet renouvellement urbain, Émilie Frayssinet a en charge depuis 2010 le pilotage de la réhabilitation de la Faisanderie.

Denis Eliet et Laurent Lehmann

Architectes urbanistes

ELIET&LEHMANN travaille essentiellement autour de la question du logement (bâtiments neufs et réhabilitation) et mène des projets d'urbanisme opérationnel. Denis Eliet (architecte DPLG) et Laurent Lehmann (architecte DPLG – ingénieur École centrale Paris) ont créé cette agence en 2002 après plusieurs années de collaboration avec Christian Devillers. En 2009, ils ont développé une structure d'ingénierie dédiée, E&L INGENIERIE. Laurent Lehmann enseigne à l'ENSA de Paris-Belleville et à l'ENSA de Versailles.

1. Introduction

Emilie Frayssinet

Très rapidement je vais introduire la présentation de Messieurs Eliet et Lehmann. Les Foyers de Seine-et-Marne sont intervenus très récemment sur cette opération puisque nous sommes devenus propriétaires des quatre bâtiments de la Faisanderie le 18 Novembre dernier à la suite d'une consultation menée par l'ancien bailleur en fin d'année 2009.

Nous avons souhaité racheter ce patrimoine et mener cette intervention pour deux raisons. Tout d'abord, nous avons la capacité financière pour finaliser cette opération qui avait été déjà engagée par l'ancien bailleur. D'autre part, nous considérons avoir le savoir-faire, puisque nous sommes en cours de finalisation d'une convention de réhabilitation qui nous a permis de réhabiliter 2 700 logements, soit environ 40% de notre patrimoine. Nous sommes également en voie de certification ISO 14001. Ce qui nous a permis de nous confirmer et de nous améliorer dans notre management d'opération, ainsi que dans notre management environnemental.

Des enjeux bien identifiés

Dans le cadre de cette opération, nous avons identifié plusieurs enjeux que nous partageons avec la commune de Fontainebleau et la CCFA, la communauté de communes. Le premier, c'est de répondre à des enjeux urbains, puisque le village de la Faisanderie est situé à une entrée de ville très singulière et à valoriser pour la communauté de communes. Le deuxième enjeu, c'est de domestiquer cet environnement. Nous sommes à la lisière de la forêt, qui constitue un lieu un peu froid et abrupt ; il s'agit donc de renforcer le lien entre les bâtiments de la Faisanderie, le quartier et surtout la ville de Fontainebleau. Le dernier enjeu est l'enjeu patrimonial. L'objectif est de préserver les qualités architecturales de ces bâtiments. Mais c'est aussi de répondre à des problématiques techniques qui sont liées à la conception d'origine des bâtiments : je pense, par exemple, à la structure et aux problèmes acoustiques.

C'est également de trouver des techniques qui soient reproductibles, comme c'est notre démarche dans toutes les opérations que nous menons actuellement. Nous ne souhaitons

pas nous lancer dans l'expérimentation, mais trouver plutôt des solutions techniques faciles à mettre en œuvre et surtout faciles à maintenir dans le temps. Nous souhaitons également optimiser le montage financier : aujourd'hui, nous arrivons à un coût d'opérations total de 60 millions d'euros, ce qui représente un gros engagement financier pour les Foyers de Seine-et-Marne. Nous avons donc mixé les produits entre locatif social et accession sociale avec en plus des surfaces commerciales et des locaux tertiaires. La clef de réussite de l'opération, c'est enfin de maîtriser le planning puisque nous sommes un opérateur immobilier classique. Pour cette opération, 90 % du financement est assuré par l'emprunt. Donc, tout retard dans la livraison est, pour nous, une difficulté financière à laquelle il faut répondre.

2. Présentation de l'opération

Denis Eliet

Tout d'abord vous allez voir que la méthode d'intervention est ici tout à fait différente de celle développée par Frédéric Druot pour la tour Bois-le-Prêtre. En même temps, je crois que nous nous rejoignons sur plusieurs points, en particulier sur l'attention que l'on doit porter à l'objet à réhabiliter et sur le refus de démolir à priori.

La Faisanderie entre ville et forêt

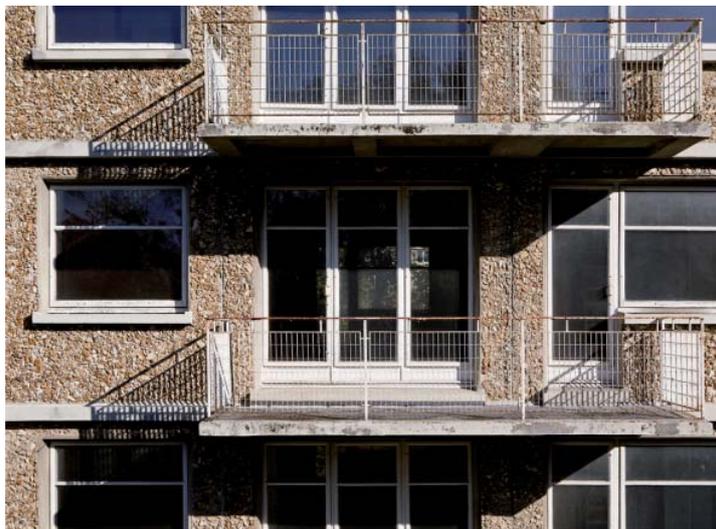
Nous sommes à Fontainebleau au milieu de la forêt du même nom, bien connue et qui est un des plus beaux massifs forestiers d'Île-de-France (25 000 ha). La ville est relativement petite avec un château et un parc inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. L'opération elle-même porte sur quatre barres de logements construites par Marcel Lods et qu'il s'agit de réhabiliter. Elles ont été livrées en 1952 pour loger les officiers et sous-officiers de l'OTAN qui devaient s'installer à Fontainebleau.

C'est une opération qui est à la fois en contact avec la ville et avec la forêt. Les bâtiments ont été complètement préfabriqués, ce qui a permis d'avoir un chantier avec un très faible impact et de sauvegarder la forêt d'origine.

On se situe donc dans une forêt pré existante avec des arbres centenaires et non pas dans un parc qui aurait grandi au fil des ans. La Faisanderie a toutes les caractéristiques d'un grand ensemble, les caractéristiques dimensionnelles du moins, puisque l'on a quatre immeubles de 130 m de long, R+7 avec tous les niveaux identiques. Les bâtiments sont globalement très semblables et parfaitement identiques deux à deux. Pourtant, quand on se promène dans la Faisanderie, on n'a pas du tout l'effet rébarbatif qu'on a souvent avec les grands ensembles monolithiques, lisses et neutres. C'est quelque chose que nous avons constaté tout de suite, qui a été à la base de notre intervention et qui, de plus, est partagé avec les habitants y compris de Fontainebleau, même si, par ailleurs, beaucoup rejettent cette forme d'urbanisme. C'est un lieu très sympathique malgré la monumentalité des bâtiments.



Plan masse des barres de la Faisanderie.



Vue de détail sur la façade, cliché : Pierre-Yves Brunaud

Matérialité des façades

Nous nous sommes donc demandés pourquoi cela fonctionnait si bien à la Faisanderie, alors que, souvent, cela fonctionnait si mal ailleurs ! Il y a la forêt qui est un élément essentiel, un élément végétal à grande échelle. Il y a aussi une symbiose qui se passe entre les bâtiments et la forêt, symbiose qui, après réflexion, nous semble venir de la matérialité des façades. Celles-ci sont entièrement en panneaux préfabriqués dans lesquels sont inclus des silex, sous forme de modules très gros, très différents de la mignonnette. Ce sont des silex concassés : le silex est une pierre très dense sans aucune porosité et qui ne change pas avec le temps : les cailloux ont soixante ans d'âge et ont gardé intacte leur couleur. Pour nous ceci est très important, la matérialité des façades explique pourquoi ces immeubles sont parfaitement en résonance avec la forêt. Quand on s'approche, on voit mieux la rusticité de ce matériau dont on reparlera à l'occasion du système de fabrication des panneaux.

Ouverture sur l'extérieur

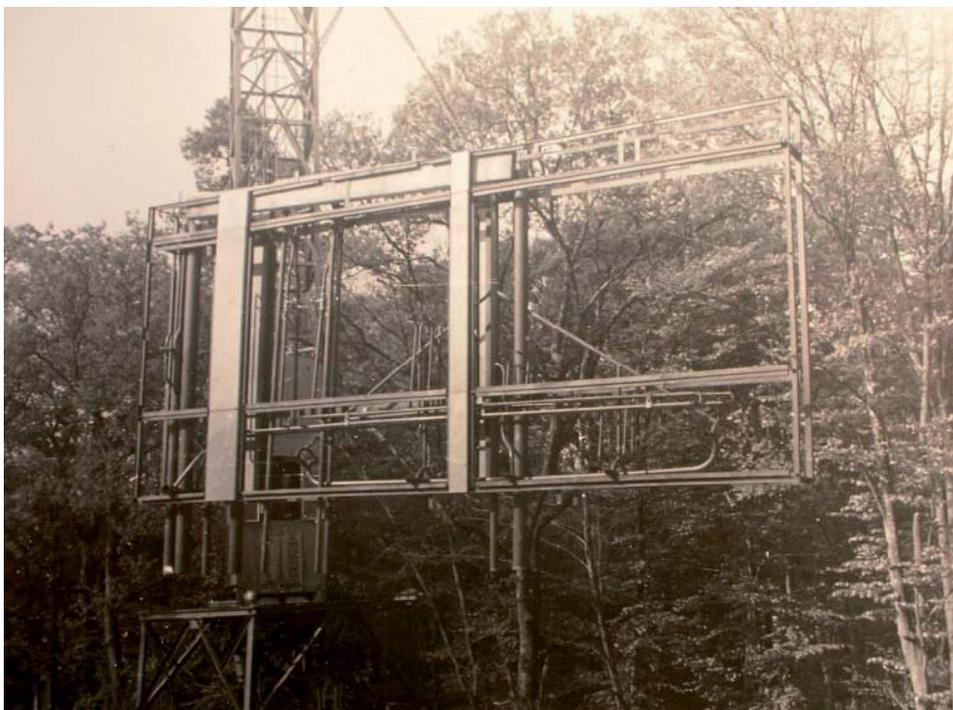
L'autre élément qui rend cet ensemble attrayant, c'est l'ampleur de son ouverture sur l'extérieur. On a d'immenses fenêtres, très bien dessinées, et de très grands balcons : par exemple, pour un T3 standard, on a vingt-quatre mètres carrés de surface de baie et deux balcons, un côté séjour plein ouest et un autre plus grand côté cuisine à l'est. Les bâtiments sont donc très ouverts sur l'extérieur et très agréables à habiter ; ils bénéficient des qualités du logement moderne, telles que l'on a parfois du mal à les obtenir aujourd'hui dans les logements neufs. Ce sont des logements totalement équipés, quasi « high tech » du point de vue de l'époque. Par exemple ils étaient entièrement équipés de mobilier fixe, produit par Marcel Gascoin, un des grands inventeurs du mobilier industrialisé d'après-guerre et qui a équipé les logements du Havre édifiés par Gustave Perret. On trouve encore beaucoup d'éléments dans certains appartements en plus ou moins bon état.

Quelques éléments d'histoire

Sur l'histoire, je résumerai en disant que ce sont les mêmes intervenants qu'au Shape village, hormis l'architecte. Il s'agit d'une commande directe de l'OTAN pour loger ses officiers d'extrême urgence – dans un délai de dix mois – sous réserve qu'ils partent ailleurs. L'état français décide alors de relever le défi et veut montrer son savoir-faire aux Américains. L'opération sera réalisée en neuf mois entre la commande de l'étude architecturale et l'installation des habitants dans les logements.

Au début de la mise en œuvre des fondations, une usine de préfabrication est construite au niveau de la gare de Melun. Les panneaux préfabriqués à Melun vont être acheminés à Fontainebleau par camion. Après les fondations, le premier niveau, lui, n'est pas préfa-

briqué : il n'y a pas de voile de contreventement car tout cela est précontraint et témoigne d'une haute technologie du béton. Les éléments préfabriqués se déplacent sur des wagons de chemin de fer pour aller d'un atelier à l'autre : ils représentent chacun quelques vingt-sept heures de travail entre la fabrication et la pose à Fontainebleau. Les bétons sont étuvés pour gagner du temps. Le procédé Camus, qui a inondé la France, est utilisé ici sous une forme très sophistiquée. La préfabrication quasi intégrale, y compris du second œuvre, va permettre de rester dans les délais, tout en produisant de la qualité.



Grutage des mandolines (cages modulaires en acier préparées en atelier et livrées sur le chantier avec l'ensemble des gaines), source : Archives nationales de Fontainebleau.

Une approche basée sur l'expérimentation

Au début de cette réhabilitation, nous connaissons déjà bien l'architecture de Marcel Lods que nous apprécions depuis nos études. Nous avons gagné l'appel d'offres largement grâce aux recherches que nous avons pu mener aux Archives nationales de la Reconstruction à Fontainebleau. Nous avons également exprimé avec force que l'on était en présence de très beaux bâtiments en bon état, qu'il fallait les réhabiliter et non pas les démolir. Avant notre intervention existait déjà une étude de définition sur le secteur de l'entrée de ville. La démarche, mêlant des problématiques routières, urbaines et foncières compliquées à résoudre, était partiellement enlisée... Jusqu'à ce que le maître d'ouvrage se décide à scinder la question de l'entrée de ville et celle de la réhabilitation de la Faisanderie. Finalement, deux bureaux d'études (l'un spécialisé dans le béton et l'autre bureau de contrôle) ont été missionnés pour faire des sondages dans les bâtiments. Après s'être rendu compte que les dalles de plancher ne faisaient que 5cm d'épaisseur, ils ont tiré la sonnette d'alarme et prescrit des recherches plus approfondies. Cela a accrédité l'idée que les bâtiments étaient fragiles au regard de la protection incendie, les planchers de 5 cm ne pouvant être coupe-feu 2 heures comme l'exige la réglementation entre deux logements. En réalité, les planchers de la Faisanderie sont constitués de deux dalles en demi coques - l'une de 5 cm formant plancher et l'autre de 7 cm en plafond - à l'intérieur desquelles passent les réseaux de chauffage. Notre travail a consisté à démontrer à tout le monde que l'ensemble était solide et que l'on pouvait apporter des réponses à chaque fois qu'il y avait un problème technique. Nous avons donc entamé une phase importante de sondages, quasiment archéologiques, sur les bâtiments, que l'on ne fait pas souvent mais qui, en l'occurrence, a été la clef de réussite du projet.

Nous avons par exemple procédé à un carottage à travers un voile de façade dans lequel nous avons mis en évidence que l'âme des panneaux de façade était en béton de pouzzolane, un granulats volcanique qui a des caractéristiques isolantes. Un autre exemple, c'est l'essai de mise en charge des planchers. Parmi les défauts mesurés de ces bâtiments, on compte une faiblesse de l'isolation acoustique, en particulier aux bruits d'impact, liée directement à la double dalle sans effet de masse. Il fallait donc rapporter une chape flottante suffisamment lourde pour être efficace sur le plan acoustique, tout en ne surchargeant pas trop les planchers qui présentaient des capacités portantes limitées. Malgré l'aide des bureaux d'études et de calculs très sophistiqués, nous ne sommes pas arrivés à un résultat satisfaisant ; nous avons donc procédé à une simulation de mise en charge du poids de la chape avec une hauteur d'eau et un appareil très précis de mesures de la flèche prise par le plancher et de la manière dont il revient en place à la fin de la charge. Les résultats ont été très bons : nous savons aujourd'hui que l'on pourra mettre une chape relativement lourde et que ces planchers, malgré leur faible quantité de matière, sont extrêmement performants.

Par ailleurs, ont été effectués des essais coupe-feu souvent utilisés pour des structures métalliques. Ils ont montré que ces dalles, malgré leur finesse et grâce à la double dalle, étaient coupe-feu 1 heure. Là encore, nous avons procédé à de vraies simulations, qui sortent de la méthode réglementaire, dans lesquelles on met l'élément modélisé avec sa propre charge en situation d'incendie.

De grands logements

En ce qui concerne les logements, le principe dans les étages est de garder la disposition d'origine avec des ajustements, c'est-à-dire que l'on enlève l'ensemble des cloisons et des gaines, un très beau système mais devenu complètement obsolète. On garde l'escalier, les façades et la structure et on recloisonne sur la même base. Comme ces appartements étaient très grands à l'époque, on pose une couche épaisse d'isolation à l'intérieur, ce qui nous permet d'être « BBC rénovation ». On recloisonne entièrement en déclinant toutes les possibilités de la plaque de plâtre sur ossature, de manière à repasser tous les réseaux dans les cloisons. Une chambre de plus est créée pour se rapprocher des standards actuels car le but est de sortir du logement social louable dans les conditions habituelles. Le T₃, qui était trop grand, devient un T₄ satisfaisant.

Comme l'a dit E. Frayssinet, il y a également un travail sur le programme. Il s'agit de sortir de l'ensemble monolithique exclusivement composé de logements sociaux : sont donc introduits une partie accession et une centaine de chambres pour étudiants qui peuvent être créées grâce au système poteau-poutre. Les surfaces se rapprochent de celles de la construction neuve. Le dispositif global est donc largement satisfaisant.

Le rapport à l'environnement

Du point de vue de l'aspect extérieur, les étages en élévation se rapprochent de celui du bâtiment dans son état neuf, à part les stores brise-soleil. Quant aux rez-de-chaussée, ils étaient à l'origine livrés vides, sans usage défini, et sont aujourd'hui complètement envahis par les voitures en stationnement. Notre proposition est, sur au moins deux immeubles du site, de fermer ces rez-de-chaussée et de les vitrer entièrement pour conserver la transparence. Les voitures sont, de ce fait, sorties des pilotis des bâtiments ; elles prennent place dans un parking qui est à peine plus large que l'existant et n'empiète donc pas trop sur la forêt. Côté ville et équipements scolaires, sont créés des commerces de proximité qui prennent place le long d'une nouvelle rue entre ville et forêt. De l'autre côté du site vers l'entrée de ville, on trouve des locaux pour des entreprises avec un espace d'accueil ou show-room au rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage. Les rez-de-chaussée sont entièrement vitrés et nous pensons qu'ils se loueront très bien. Entre les étages et le rez-de-chaussée, nous avons installé un grand auvent, qui est une intervention complètement différente mais s'inscrit dans le droit fil de notre travail, travail qui consiste à réparer, ajouter, mais surtout à ne pas nier les qualités intrinsèques du bâtiment.

3. Conclusion

Laurent Lehmann

Pour conclure et peut-être élargir le débat, vous avez compris que nous avons mené une recherche de type archéologique qui n'était pas véritablement demandée dans l'appel d'offres. Cela nous a permis d'une part de parfaire notre connaissance des bâtiments, d'autre part de remporter la consultation alors que nous n'avions jamais réalisé d'opération de cette ampleur. Ce travail a également trouvé des prolongements par la suite grâce à des financements complémentaires, notamment une exposition dans le cadre des journées du patrimoine à Fontainebleau qui a nécessité des recherches plus fondamentales menées par Hubert Lempereur.

L'ensemble de ces actions a permis de fédérer tous les acteurs autour du projet et de son histoire, de retrouver la fierté qui avait été à l'origine de la construction de la Faisanderie et de faciliter la défense de ce patrimoine.

Je finirai en pointant un véritable problème : ce type de recherche n'est pas financée et d'autre part, les honoraires sont extrêmement faibles pour les opérations de réhabilitation alors que leur complexité nécessiterait, au contraire, beaucoup plus de moyens que les constructions neuves.

Pierre Zinguili

Architecte, PACT Val-d'Oise

Vous avez parlé de la forêt, est-ce qu'elle reste gérée par l'ONF ou bien avez-vous fait un travail sur l'espace naturel compris entre les bâtiments, pour qu'il devienne un peu plus urbain ?

Denis Eliet

La forêt de Fontainebleau est une forêt domaniale. La parcelle de la Faisanderie, qui en faisait partie, a été déclassée lors de la construction des bâtiments : elle appartient donc au bailleur social. Le projet de la Faisanderie est aussi un projet d'aménagement urbain : il consiste non seulement à préserver la forêt, mais aussi à la redécouper pour lui donner d'autres destinations. Par exemple, à proximité de la rue où sont implantés les commerces, il y aura un espace public avec un square et une petite gare de bus qui desservira les deux grands équipements scolaires. Par ailleurs les espaces forestiers pris entre les deux bâtiments périphériques restent au bailleur alors que l'espace central est prévu d'être rétrocédé à la ville pour devenir un parc public. La pointe située à l'ouest côté entrée de ville pourrait connaître une histoire différente qui est en débat aujourd'hui à la ville de Fontainebleau. L'ensemble de ces espaces représente environ six hectares.

Notre discours a toujours été de dire qu'il ne fallait pas attendre d'avoir résolu tous les problèmes pour commencer la Faisanderie, sous peine de mettre tout le monde en difficulté financière. À un moment, il faut redécouper les parcelles et avoir des histoires différentes et des gestions différentes.

Frédéric Lenne

Directeur du département architecture, urbanisme, technique, Groupe Moniteur

Quelles sont les contraintes qui ont été les vôtres à l'intérieur des logements en termes d'accessibilité et sur le plan thermique ? Qu'avez-vous fait du mobilier d'origine ?

Denis Eliet

Sur le plan thermique, dès le départ, nous avons considéré qu'il ne pouvait être question d'isolation par l'extérieur et nous avons opté pour l'isolation intérieure sans faire de

calculs préalables. La finesse des dalles et l'absence de refend réduisent les ponts thermiques. D'autre part, la grandeur des appartements permet la pose de doublage et nous sommes en présence d'un chantier en milieu vide puisque les immeubles ont été progressivement libérés. L'isolation par l'intérieur s'est révélée très performante à la sortie. On a par ailleurs un système de chauffage radiant par le plafond encore en fonctionnement. La source est une chaufferie générale, immense blockhaus enterré sous la forêt, qui fonctionnait à l'origine au fioul, aujourd'hui au gaz et qui va passer demain en chaufferie bois, ce qui constituera un dispositif très performant. Tout cela nous permet d'être BBC sans recourir à des solutions extravagantes. Il n'y a pas de double flux : d'une manière générale, nous n'y sommes pas très favorables car le coût de la maintenance est supérieur au gain d'énergie que cela procure.

En matière d'accessibilité, nous n'avons pas d'obligation puisque nous étions en rénovation. Mais nous avons eu à cœur d'offrir une bonne qualité de service, comparable à celle d'un immeuble neuf. Aussi nous avons refait entièrement les ascenseurs, trop petits et qui ne desservent qu'un étage sur deux. Les logements également peuvent être rendus facilement accessibles de par leur disposition et leur dimensionnement ; seuls les balcons restent peu accessibles à cause de la hauteur de marche.

Le mobilier est très beau mais nous n'avons pas encore trouvé le moyen de le réutiliser car cela coûte extrêmement cher de le déposer, le rénover et le reposer. Donc nous allons le proposer comme option aux acquéreurs, notamment sur deux cages d'escalier, en essayant de récupérer et remettre en état uniquement les éléments qui en valent la peine.

Philippe Sandevor

Directeur de la réhabilitation, Paris Habitat OPH

Comment cela s'est passé avec les instances de protection, ABF, ... notamment quand il s'est agi de supprimer le système de gaines qui faisait un des intérêts de l'ensemble ?

Denis Eliet

Cela s'est très bien passé : il faut savoir qu'au départ, il avait été sérieusement envisagé de démolir les bâtiments... Certains y pensent encore ! Dans ces conditions, il fallait à tout prix préserver, tout en rendant les choses faisables et l'Architecte des Bâtiments de France l'a bien compris. De plus, les bâtiments de la Faisanderie ne sont pas classés. Ils ne sont même pas à l'inventaire des bâtiments intéressants du XX^e siècle et restent donc très méconnus par rapport à d'autres œuvres de Lods.

Les éléments techniques sont vraiment obsolètes aussi bien du point de vue acoustique que de la réglementation incendie. Les gaines sont très larges et permettent de s'entendre et de se voir d'un appartement à l'autre ; il s'agit donc d'un système complètement inutilisable aujourd'hui. De plus, leur suppression permet de récupérer de la place dans les logements.

II.C. RÉHABILITATION ET RÉNOVATION URBAINE À CLICHY-MONTFERMEIL (93) : ANTAGONISME OU COEXISTENCE POSSIBLE ?

Élisabeth Gavrilovic

Chef de projet, direction de projet Clichy-Montfermeil

Élisabeth Gavrilovic est architecte, diplômée du mastère de psychologie environnementale de Paris V. Après une expérience de maîtrise d'ouvrage d'équipements en collectivité, Élisabeth Gavrilovic rejoint Partenaires Développement (groupe Setec) début 2007 pour se consacrer au projet de rénovation urbaine de Clichy-Montfermeil (PRU) en tant que chef de projet sur le secteur de Clichy-sous-Bois au sein de la direction de projet du PRU.

Introduction

Parler de réhabilitation dans un projet de rénovation urbaine (PRU) relève peut-être d'un oxymore tant il est vrai que vu de l'extérieur, ce qui marque d'abord les esprits dans les projets ANRU, c'est cette propension à démolir en masse pour reconstruire. Si Clichy-sous-Bois et Montfermeil n'échappent pas à la règle, les réhabilitations ne sont pas en reste et sans doute faut-il entendre le terme non seulement dans son acception technique mais également au sens figuré, dérivé de sa signification juridique : c'est, au travers d'un projet ambitieux de reconstruction-démolition-réhabilitation, la réhabilitation « sociale » qui est visée et le retour à la dignité d'un quartier et de ses habitants.

Une des spécificités du PRU de Clichy-Montfermeil réside dans la dissolution des copropriétés dégradées, et le relogement de ses habitants dans le logement social reconstitué sur site. Si nombre d'entre elles sont démolies, pour la force du symbole ou selon certains critères techniques définis à un moment donné, deux opérations de réhabilitation nous semblent particulièrement intéressantes, aussi bien sur le plan architectural que comme « illustration-résumé » du programme national de rénovation urbaine :

- l'opération B. Morisot (OPH 93 maître d'ouvrage, Vincen Cornu architecte) ou la réhabilitation par la « greffe » : opération mixte de démolition partielle, réhabilitation et construction neuve
- l'opération P. Langevin (OPIEVOY maître d'ouvrage, A. Elefant architecte) ou la réhabilitation par la « césure » : opération mixte de démolition et de réhabilitation.

Notre intervention s'attachera à replacer ces deux opérations dans le contexte historique des politiques de la ville menées sur le site et dans la démarche de gouvernance du PRU.

Plan de l'intervention :

- L'échec d'une opération immobilière – vingt ans de politiques de la Ville
- Programme et projet urbain sur le plateau
- Illustration du PNRU au travers de deux réhabilitations – greffe et césure urbaines

Contexte - préambule

Un emplacement favorable, un enclavement majeur : 15 km de Paris, Roissy, Marne-la-Vallée mais pas de transport en commun. Un atout majeur : la forêt de Bondy adossée à l'est du site. Les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, regroupées en communauté d'agglomération, comptent environ 52 000 habitants. Le Projet de Rénovation Urbaine de Clichy-Montfermeil englobant le site du quartier du Plateau, commun aux deux villes, concerne environ 15 000 habitants.

Ce site souffre d'un double enclavement géopolitique et social caractéristique :

- les communes ne sont desservies par aucune infrastructure routière ou de transports en commun de niveau régional ;
- le site du plateau concentre, avec le bas Clichy, l'essentiel des problèmes de fonctionnement urbain et social : habitat dégradé, jeunesse de la population, ménages précarisés, poids de la population issue de l'immigration, etc.

Les copropriétés dégradées constituent la spécificité du site et du programme ANRU (1 573 logements soit 45 % du parc total de logements sur le périmètre du plateau).

1. L'échec d'une opération immobilière : le contexte des copropriétés dégradées – vingt ans de politiques de la ville

Une opération immobilière privée chapeauté par l'État

Opération immobilière privée chapeauté par l'État, le plan masse du « Grand Ensemble de Clichy-sous-Bois Montfermeil » de Zehrfuss et Ottin, présenté en 1960, prévoyait la construction de 10 400 logements s'étendant du Bas-Clichy jusque sur le Plateau, dans un quartier structuré autour d'une autoroute et d'un centre civique. C'est finalement 1600 logements qui seront construits sous le régime de la copropriété dans le Bas Clichy - résidences du Chêne Pointu, de STAMU II - et 1 300 à Montfermeil - résidence des Bosquets.

Alors que la résidence des Bosquets et les deux premières tranches du Chêne Pointu sont livrées, le principe d'une gestion intercommunale des équipements est abandonné. Les constructions se poursuivent tandis que l'intérêt des promoteurs commence à faiblir en raison du ralentissement général du marché immobilier. Les besoins en logements sociaux conduisent à des rachats des terrains détenus par des SCI par des organismes HLM qui achèvent de densifier plus particulièrement le territoire de Clichy sous Bois (Rouailler 1967, Bois de la Couronne 1968, Petite Montagne 1970, Bois du Temple 1972). Ainsi près de 2 000 logements sociaux ont été construits sur le plateau – par le bailleur Orly Parc, la SOVAL, TOIT et JOIE - ainsi qu'un nombre encore important de logements en copropriétés – la Forestière (508 logements) achevée vers la fin des années 1970, soit dix ans après la livraison des Bosquets.

Au plan de développement du Grand Ensemble était liée une autoroute. La A87 ne sera jamais réalisée. Dès le début des années 1970, elle n'est plus à l'ordre du jour, or cet axe devait desservir les deux pôles de développement du nord-est de l'Île de France en reliant Roissy au nord, et Marne-la-Vallée au sud. Sur Clichy-sous-Bois, les friches laissées par l'A87 ont permis d'utiliser un important foncier pour construire dans le cadre du PRU les premières constructions neuves destinées au relogement des habitants issus de la copropriété la Forestière vouée à la démolition.

Ce plan d'aménagement incomplet laisse aujourd'hui les deux villes avec un tissu urbain déstructuré et dans une situation d'enclavement qui sera résolu avec la mise en service du tramway T4, et à plus long terme et à une échelle plus large avec le métro automatique.

La dégradation des copropriétés

Le plan masse est révisé en 1969 tandis qu'un premier bilan fait état de la dégradation de la résidence des Bosquets. Conçues pour attirer une population de cadres moyens, les copropriétés rencontrent dès le début des difficultés de commercialisation, notamment en raison du projet d'autoroute abandonné. Les propriétaires occupants sont minoritaires dès le début et l'arrivée de familles nombreuses étrangères ou immigrées est assez rapide, favorisée par les grands propriétaires bailleurs cherchant la forte rentabilité.

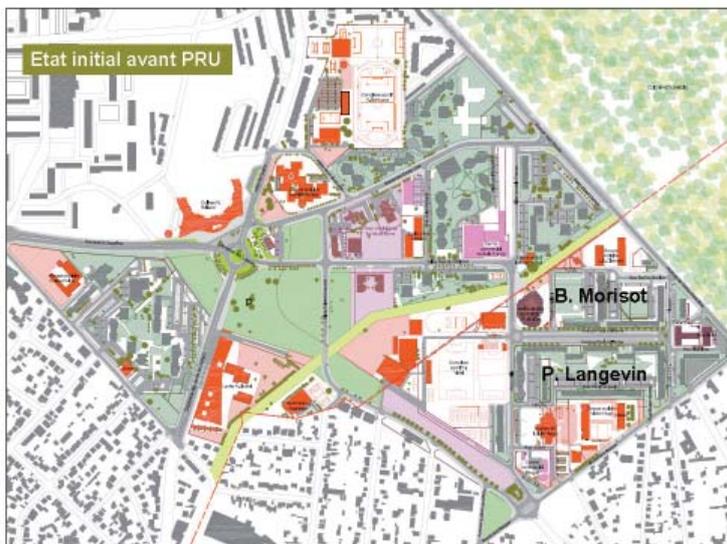
Lors d'un bilan général établi en 1972, les maires soulignent l'absence d'équipements et d'activités économiques. Jusqu'en 1981, ils se mobiliseront pour solliciter l'aide de l'État dont l'intervention est restreinte par le caractère privé de nombreuses opérations.

L'achèvement de la résidence de l'Aqueduc (bailleur social) et de la copropriété de la Forestière au début des années 1980 marque l'arrêt des constructions de logements dans un quartier déjà en marche vers la stigmatisation. L'augmentation du taux de chômage nourrit la spirale des charges impayées.

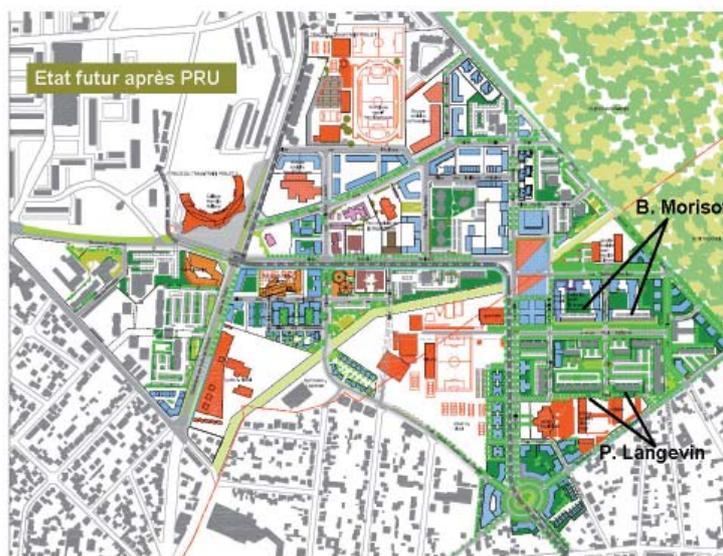
Les difficultés de gestion augmentent rapidement : le service rendu ne correspond pas aux nécessités de l'entretien et de la préservation du patrimoine. Les charges augmentent, le service diminue, les copropriétés sont en déficit et seront à terme sous administration judiciaire.

La paupérisation croissante du site s'accompagne de problèmes de salubrité, de dégradation et de violences. La SCI des Bosquets est déclarée en faillite en 1980. Les premiers rachats de logements dans les Bosquets et les premiers dispositifs sociaux (comité local pour l'emploi, contrat de solidarité, comité local pour la santé, écoles classées en ZEP) signent les premières interventions publiques sur le site. En 1982, l'ODHLM 93 se voit attribuer la mission d'acquérir les 2/3 de la résidence des Bosquets.

L'action foncière menée également par la Ville de Montfermeil, le Pact-Arim 93 et la SEM-CM aboutira à la maîtrise de 80 % des logements par des copropriétaires institutionnels. Un Plan de Sauvegarde est approuvé en 2001 par le préfet de Seine-Saint-Denis et les copropriétés sont placées sous administration judiciaire en 2002.



Plan état initial du PRU - le Plateau de Clichy-Montfermeil, Asma Khawatmi pour la Direction de projet



Plan état futur, Asma Khawatmi pour la Direction de projet, d'après les plans-guides d'aménagement des urbanistes Bécard & Palay (Clichy-sous-Bois) et RDE/Atelier du Paysage (Montfermeil)

Politiques de la Ville menées sur le site avant la loi Borloo

Les deux communes ont mobilisé au maximum l'ensemble des procédures mises à leur disposition dans le cadre de la politique de la ville depuis le milieu des années 1980 : DSO (1989-1993), contrats de ville à compter de 1994 et Zone Franche Urbaine dans le cadre du pacte de relance pour la ville (1996-2001), Grand Projet Urbain (1996-2001), Grand Projet de Ville (2001). Les financements européens ont également été mobilisés au travers notamment du PIC URBAN. En 1997 est créée la Communauté de Communes Clichy Montfermeil à taxe professionnelle unique dans le but d'œuvrer pour le développement économique et social du territoire et d'articuler au mieux les différents dispositifs de la politique de la ville. En 2001, la Communauté de Communes de Clichy-sous-Bois / Montfermeil est transformée en Communauté d'Agglomération.

En raison du caractère hors norme du site, les partenaires locaux ont doté le territoire, dès 1992, d'un dispositif opérationnel ad hoc avec une Mission d'Études et d'Aménagement (MEA) laquelle débouche sur la création, en 1996, d'un outil opérationnel spécifique chargé de mettre en œuvre les actions de politique de la ville sur les deux communes (Société d'Économie Mixte - Clichy / Montfermeil - SEM CM).

De nombreux projets ont été réalisés dans le cadre de ces différents dispositifs : démolitions de logements, réhabilitations, requalification d'espaces extérieurs, restructurations d'équipements, installations d'équipements publics, créations de locaux d'activités, actions sociales etc.

Le virage de la loi Borloo

Malheureusement, ces projets n'ont pu, jusqu'à la signature de la convention ANRU, qu'enrayer le processus de dégradation socio-économique du site sans parvenir à inverser significativement la tendance.

C'est pourquoi il est apparu indispensable de changer d'échelle d'intervention en développant et en élaborant un nouveau projet de développement territorial, un projet de rénovation urbaine ambitieux pour les sites du plateau et du bas-Clichy, et en reconfigurant le dispositif de pilotage stratégique et opérationnel à la hauteur de cette nouvelle ambition.

Le Schéma Intercommunal de Cohérence Urbaine élaboré en 2002 par Laurent Bécard anticipe une vision de stratégie urbaine qui sera proposée dans la convention ANRU, en insistant sur le nécessaire renforcement des centres-villes et de la polarité à la jonction des deux villes sur le plateau.



Photo aérienne montrant l'articulation des Bosquets (partie montfermeilloise du PRU) avec le secteur pavillonnaire, Éric Morency pour la Direction de Projet

2. Programme et projet urbain sur le Plateau

Le Programme de Rénovation Urbaine de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil a été engagé par la signature de la Convention Partenariale ANRU du 17 décembre 2004. Ce projet, l'un des plus ambitieux du programme national de Rénovation Urbaine s'inscrit dans la continuité des interventions publiques initiées depuis les années 1980 sur l'un des sites les plus emblématiques de la Politique de la Ville. Il apporte cependant une dynamique radicale de transformation dont l'ambition vise à inverser le processus de dégradation socio-économique et à faire entrer ces deux communes dans le droit commun.

À terme, le site sera profondément remanié dans sa structure foncière, la propriété patrimoniale et la morphologie urbaine :

- structure foncière : passage d'une situation de grandes emprises foncières à une division parcellaire ordonnée et diversifiée, avec des emprises correspondant à de petites entités résidentielles, chacune desservie par le réseau viaire ;
- morphologie urbaine : passage d'une prédominance d'un urbanisme de tours et de barres à un urbanisme « ordinaire », constitué d'îlots de taille réduite découpés en petites entités résidentielles avec des bâtiments de faible hauteur (R+4 maximum) et l'introduction de programmes de logements individuels groupés ;
- propriété patrimoniale : quasi disparition de l'habitat sous statut de copropriété et modification de l'offre d'habitat social : maintien d'une offre importante de l'OPH 93, réduction du patrimoine d'Orly Parc – groupe OPIEVOY et intervention nouvelle d'I3F. En immédiate périphérie du site, de petits programmes en accession et en logements libres (Association Foncière Logement) sont programmés afin de diversifier l'offre de logements et de relancer une dynamique de parcours résidentiel local. Pour concourir à ce même objectif de diversification, l'offre issue des constructions neuves ne sera pas uniquement réservée aux relogements mais visera également l'accueil de populations extérieures au site.

À ce remaniement s'ajoutent des actions visant à :

- La requalification générale de l'espace public ainsi que des équipements et services publics ;
- Le raccordement du territoire à l'agglomération parisienne et l'accueil d'un Transport commun en site propre (prolongement du T4, mise en service prévue en 2015 et, à plus long terme, station du métro automatique) ;
- Le développement des activités économiques et commerciales ;
- La volonté de favoriser la constitution de véritables centres-villes fédérateurs de chacune des deux communes.

Le programme est aujourd'hui engagé pour moitié. Total de 576 millions d'euros d'investissement.

REPARTITION PATRIMONIALE PAR BAILLEUR OU/ET OPERATEUR - QUARTIER DU PLATEAU PRU CLICHY-MONTFERMEIL				
OPERATEUR	Nouvelles constructions	Résidentialisations	Réhabilitations	TOTAL
BAILLEURS SOCIAUX	1 335	2 136	1 106	3 471
OPIEVOY	200	929	749	1 129
OPH93	160	266	126	426
I3F	971	120	120	1 091
Soval	-	710	-	710
Toit et Joie	4	111	111	115
AFL	103	-	-	103
NON ATTRIBUE	873	-	-	873
total logements à terme	2 311	2 136	1 106	4 447

	%	
3760 logements sur le site avant PRU		
2136 logements conservés (réhabilités et/ou résidentialisés)	57%	48%
1624 logements démolis	-43%	
2 311 logements construits		52%
4 447 logements sur le site après PRU		+18%

Si la démolition peut apparaître indécente dans un contexte tendu de « mal à se loger », le choix qui a prévalu ici au moment de la mise en place des projets ANRU est la résultante d'un compromis adapté à un site qui souffre quasiment depuis le début de la commercialisation des logements en 1970 de dysfonctionnements :

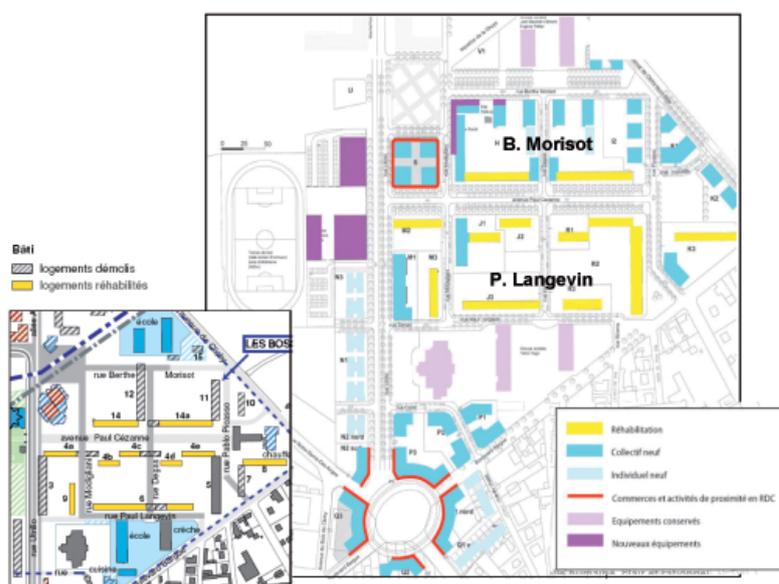
- absence de composition urbaine ou en tous les cas une composition qui n'est plus adaptée au contexte urbain actuel ;
- stade de dégradation fort avancé des logements privés ;
- stigmatisation du site et force du symbole visée dans certaines démolitions.

3. Illustration du PNRU au travers de deux réhabilitations – greffe et césure urbaines

Les deux opérations présentées (Berthe Morisot et Paul Langevin) ont été conçues et réalisées à peu près en même temps (2008 et 2009) par deux architectes différents, avec à peu près la même typologie (deux barres R+4 d'une centaine de logements que l'on scinde en deux ensembles en démolissant une vingtaine de logements).

Ces deux opérations illustrent à elle seules tout le programme ANRU puisqu'elles comportent des démolitions, des réhabilitations/résidentialisations, des constructions neuves et des créations/requalifications d'espaces publics. Elles proposent deux démarches de réhabilitation du patrimoine de B. Zehrfuss, toutes deux soucieuses de mettre en avant l'architecture d'origine.

Il s'agit de deux îlots symétriques par rapport au grand mail de Paul Cézanne. La voie créée nord-sud scinde les deux îlots chacun en deux sous-ensembles. Les sous-ensembles de l'îlot B. Morisot sont traités par un système d'îlot fermé et semi-fermé tandis que les sous-ensembles de l'îlot Langevin sont traités sur le mode du plan libre qui laisse encore une marge d'évolution possible à terme au parcellaire en cœur d'îlot. Les démolitions partielles sont la résultante d'un travail sur la composition urbaine et le désenclavement des îlots mais aussi sur la recomposition d'immeubles qui ne fonctionnaient pas dans leur gabarit d'origine.



(en bas à gauche) Étude d'impact, Frédérique de Saint-Hilaire.

(à droite) Plan-guide d'aménagement, RDE/Atelier du Paysage, urbaniste de Montfermeil pour le PRU.

L'opération B. Morisot ou la réhabilitation par la « greffe urbaine »

- OPH 93 maître d'ouvrage, Vincen Cornu architecte, entreprise GTM
- Livraisons résidentialisation et réhabilitation : janvier 2009 et mars 2010
- Livraison phase 1 constructions neuves : fin 2010
- Coût opération réhabilitation et résidentialisation : 6.7 millions
- 160 constructions neuves, 90 réhabilitations



Coupes et élévations Berthe Morisot, Vincen Cornu architecte pour l'OPH93

Il s'agit d'une opération mixte de démolition partielle, de réhabilitation et de construction neuve : la reconfiguration de l'îlot consiste en la démolition d'une barre orientée nord-sud (146 logements) et la partie médiane de la barre sud (20 logements), de sorte à percer une nouvelle voie nord-sud (rue Degas) et permettre le désenclavement du quartier.

Les deux nouveaux bâtiments issus du découpage de la barre sud sont réhabilités tandis que de nouveaux logements viennent se greffer tout autour pour fermer les deux îlots créés, par des dispositifs de cour intérieure et de cour ouverte, respectivement à l'ouest et à l'est de la rue Degas.

Le projet de Vincen Cornu a été conditionné par le plan masse général de l'îlot conçu par Patrick Germe et l'atelier Jam pour l'OPH 93 au début des années 2000, avant le PRU et l'intervention de l'urbaniste Michel Ricard (RDE). Ce plan masse directif a organisé cette partie nord des Bosquets en deux îlots H côté ouest et I côté est, de part et d'autre de la nouvelle voie Degas créée, subdivisés eux-mêmes en sous-îlots articulant de façon imbriquée les réhabilitations et les programmes neufs, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au même architecte, favorisant une conception intégrée.

Cette particularité explique à la fois une écriture architecturale distincte des opérations ultérieures du secteur PRU de Montfermeil (la ligne moderniste des bâtiments du grand ensemble est affirmée et confirmée) et une grande homogénéité de l'opération entre neuf et réhabilité.

C'est un système qui adosse aux grandes horizontales des barres B14 et B14a réhabilitées les constructions neuves implantées en peigne, rythmant la rue Berthe Morisot par des plots entre lesquels s'ouvrent les cours intérieures jardinées.

Les 160 logements neufs ont été conçus par petites unités ayant toutes un accès indépendant depuis la rue, et bénéficiant d'un jardin central dessiné en creux (utilisé comme bassin de rétention), avec des espèces végétales répondant aux qualités boisées du plateau (Ginkgo, érable plane, bouleau blanc, lilas des Indes etc..).

Pour les constructions neuves, le programme associe des logements en L (cuisine-séjour autour d'un balcon) et des logements en T traversants.

Pour la réhabilitation des 90 logements, le projet de Vincen Cornu consiste à proposer des locaux collectifs et du stationnement résidentielisé sur la façade nord et, aux appartements du rez-de-chaussée, un espace végétalisé pour faire tampon par rapport à la rue ou au stationnement. Un travail important sur les menuiseries a été fait pour garder le dessin initial des façades et améliorer l'isolation (bois et double vitrage). Les logements sont traversants et culminent à R+4.

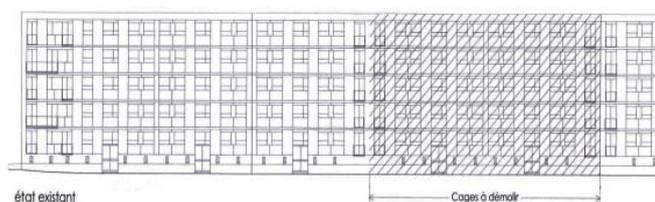
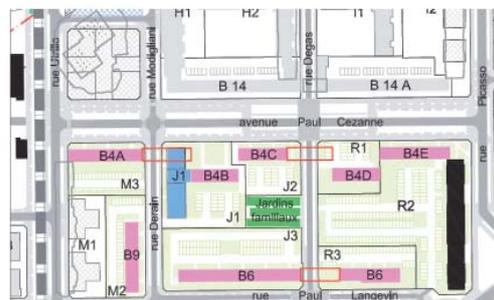
Pour le stationnement le programme de construction neuve répond à la norme d'une place par logement en stationnement en sous-sol. Pour les résidentialisations, ce ratio n'a pu être respecté de sorte qu'un transfert d'une partie de l'offre dans les parkings en sous-sol des constructions neuves est proposé. L'usage définitif du jardin intérieur et son égalité d'accès entre locataires des constructions neuves et des logements réhabilités sont encore en débat.

En terme de gestion, le bailleur a pu observer des différences de perception et de culture du logement social dans les deux bâtiments réhabilités : dans le B14a, plus de la moitié des occupants étaient déjà locataires de l'OPH avant les travaux, tandis que dans le B14, nombreux étaient les propriétaires issus des copropriétés. Une des réponses à leur arrivée est l'information proposée par le bailleur et le « Guide de bienvenue des locataires ».

L'opération P. Langevin ou la réhabilitation par la « césure urbaine »

- OPIEVOY maître d'ouvrage, A. Elefant architecte, entreprise Simeoni
- Livraison résidentialisation et réhabilitation : mars et novembre 2008
- Coût opération résidentialisation et réhabilitation : 4.3 millions d'euros

Il s'agit d'une opération mixte de démolition (20 logements) et de réhabilitation (85 logements).



(en haut) Plan masse de l'îlot Paul Langevin, Direction de projet

(en bas) Façade nord de la résidence Paul Langevin, état existant et projeté, Alexandre Elefant architecte pour l'OPIEVOY

La composition de l'ensemble a été conditionnée par le percement de la rue Degas qui désenclave le quartier selon un axe nord-sud de desserte résidentielle, reliant les deux groupes scolaires du quartier flanqués au nord et au sud des Bosquets.

L'îlot Langevin suit les principes de résidentialisation édictés dans le cahier des prescriptions de l'agence RDE-Atelier du Paysage : réorganiser le quartier en petites résidences bien identifiées retrouvant un rapport à la rue, un stationnement cohérent et une véritable qualité paysagère. S'appuyant sur des exemples de projets déjà réalisés, les grands thèmes du document de référence de l'urbaniste ont été balayés :

- distinguer espace public et espaces privés,
- marquer les entrées de chaque cage d'immeuble,
- réduire l'impact des stationnements par les matériaux de sol et les plantations,
- qualifier les cheminements piétonniers,
- créer une ambiance lumineuse domestique et sécurisante,
- contribuer à la bonne gestion des déchets (locaux de tri sélectif en limite de l'espace public),
- offrir des jardins d'agrément

La rue Langevin a été retournée au sud du bâtiment pour permettre de créer une vraie entrée devant le groupe scolaire tout en officialisant l'usage de ce qui était un chemin de traverse. En effet, le groupe scolaire était accessible par une entrée plus discrète à l'ouest, et il fallait traverser l'école élémentaire pour atteindre l'école maternelle. En créant la rue Paul Langevin, rue à sens unique et classée en zone 30, le groupe scolaire est accessible depuis un nouveau parvis et une cour réaménagée qui distribue de part et d'autre l'école élémentaire et l'école maternelle.

La démolition de deux cages d'escalier (20 logements) a scindé la résidence en deux ensembles, respectivement de 50 et 35 logements, accessibles depuis la rue Degas. L'architecte Alexandre Elefant a proposé à l'urbaniste Michel RICARD en 2003 le principe de ne pas démolir les deux cages centrales (escaliers n° 10 et 12) comme il l'avait prévu tout d'abord, mais les cages 12 et 14, en vue d'une mise en cohérence du principe du système viaire projeté avec l'accès aux équipements scolaires. C'est ce principe qui a été formalisé dans le plan-guide. Le déséquilibre dans le gabarit des deux portions de bâtiments qui en résultait n'était pas une gêne à la réhabilitation, mais à l'inverse, l'occasion d'une légère différenciation de traitement, comme le souligne l'architecte : « Le décentrement de la césure a permis non seulement un agencement fonctionnel du parvis d'accès au groupe scolaire, mais également une apparence urbaine plus « dynamique » que ne l'aurait permis deux bâtiments de gabarit plus égal ».

Une allée privative mène aux différentes cages d'escalier et fait tampon par rapport aux places de stationnement résidentialisées. Retourner les halls sur la rue Langevin, face au groupe scolaire aurait permis un véritable adressage depuis la rue mais induit un impact non négligeable en termes de coût d'opération puisqu'il aurait fallu également complètement redistribuer les logements du rez-de-chaussée.

L'attention portée aux espaces de transition se lit tant dans le traitement des halls que dans le cheminement depuis la rue. Chaque cage d'escalier est protégée par une « casquette » et le local du tri sélectif se trouve sur le chemin du locataire à sa gauche, dès qu'il sort de l'immeuble.



Photos de la résidence Paul Langevin, état existant et projeté, Éric Morency pour la Direction de projet

Dans un registre différent mais tout aussi respectueux de l'architecture de Zehrfuss que le projet de Vincen Cornu, le travail d'Alexandre Elefant a consisté à mettre en lumière le potentiel de la conception d'origine, avec l'apport d'une coloriste, Dominique Pellequer :

- habillage des façades et des pignons par bardages en grandes plaques de couleur blanche, noire, et brune ;
- habillage des nez de planchers par capots aluminium laqué en étage et par bardage en grandes plaques à RDC ;
- habillage des impostes, meneaux et allèges par bardage ;
- traitement des soubassements par briques de béton de couleurs claires.

L'architecte s'est attaché à montrer que « l'esprit d'innovation au service du plus grand nombre, qui caractérisait les pionniers du mouvement moderne, pouvait continuer à transparaître à travers la réhabilitation de leurs œuvres : d'où la recherche d'une mise en lumière des signes les plus visibles de leurs conceptions qui ne s'oppose pas pour autant aux aspirations des habitants à vivre dans un environnement résidentiel, c'est-à-dire, dans le cas des grands ensembles de logements sociaux, dans un environnement qui cesse d'être marqué comme un lieu de déshérence. Autrement dit, l'aspiration à vivre dans un environnement banal. »

La réhabilitation est ainsi guidée par le soin apporté à la question de l'usage : amélioration de l'habitabilité des logements, choix de matériaux perçus comme nobles et bien mis en œuvre, gradation des transitions entre espace public et domaines privatif...

III LES QUALITÉS DE LA RÉHABILITATION

III.A. INTRODUCTION

Joël Aoust

Directeur du CAUE 95

Pour faire suite aux interventions de la matinée au cours de laquelle nous avons largement abordé le thème de la réhabilitation, je voulais vous présenter une intervention des CAUE d'Île-de-France faite dans le cadre d'un appel à projets organisé par l'ADEME et la Région Île de France, sur la réhabilitation durable. En termes de méthode, nous avons construit une forme de référentiel qui nous a servi de grille d'analyse des différents projets.

Par le passé, nous étions intervenus dans le cadre de jurys d'appel à projet mais nous nous étions un peu sentis frustrés, l'architecture étant traitée, de notre point de vue, de façon un peu secondaire.

C'est la raison pour laquelle nous avons proposé un véritable travail analytique permettant aux membres du jury de prendre en compte la qualité architecturale dans les projets présentés. Pour mémoire, il y avait déjà eu un appel à projets BBC portant sur des opérations nouvelles, il y a quelque mois, il s'agit là de récompenser des projets de rénovations exemplaires, reproductibles et évidemment inscrits dans une logique de développement durable. Les bâtiments concernés par cet appel à projets, sont pour l'essentiel des logements collectifs mais il y a également des opérations tertiaires publiques et privées. Il faut reconnaître qu'on a été un peu déçus par le nombre de candidatures, 27 présents 22 retenus.

Pour illustrer un peu cette déception, au mois de juin dernier, nous avons eu près d'une centaine de projets dans le cadre de l'appel à projets BBC.

La trame d'analyse, le référentiel proposé, s'articule selon les critères suivants :

- Montage des opérations et implication des habitants ;
- Insertion urbaine ;
- Dimension esthétique ;
- Valeur d'usage et habitabilité – fonctionnalité ;
- Dimension environnementale ;
- Choix constructifs et techniques ;
- Innovation.

C'est un travail qui est, me semble-t-il, un petit peu pionnier et je salue la grande implication des architectes des CAUE franciliens dans la réalisation de ce référentiel et l'analyse des projets.

Notre contribution particulièrement argumentée, me semble-t-il, a été remise ensuite aux membres du jury afin d'éclairer leur choix.

Pour illustrer mon propos, je vous présente certains projets qui ont fait l'objet d'une attention particulière sans être nécessairement lauréats :

- Réhabilitation, extension d'un bâtiment haussmannien mené par la SIEMP à Paris ;
- Immeuble IGH, réalisé par Canal 3 particulièrement intéressante.

Tous ces projets ont été analysés à partir du référentiel que je vous ai présenté permettant, et c'est notre conviction, d'enrichir très substantiellement l'analyse des projets.

Je souhaitais recueillir le point de vue de l'ARENE qui a participé à ce jury sur cette contribution des CAUE.

Madeleine Nœuveglise**Architecte, Mission architecture, aménagement et constructions durables, ARENE**

Je voudrais préciser que notre approche et nos critères de sélection sont au départ essentiellement portés sur les aspects énergétiques et qu'il est très compliqué d'insérer d'autres critères mais nous l'avons fait et le rôle des CAUE était tout à fait salubre mais ça ne suffit pas... il faudra, sans doute réfléchir, à proposer de nouveaux de critères, notamment environnementaux.

Joël Aoust

Je voudrais insister et remercier l'ADEME et de la Région d'avoir associé les CAUE à cet appel à projet qui nous a permis de parler d'architecture et de valoriser la qualité architecturale qui comprend évidemment la valeur d'usage. Je pense que la contribution des CAUE a enrichi les échanges entre membres du jury et qu'une pérennité de notre intervention devra être recherchée.

Élisabeth Rojat-Lefebvre**Directrice du CAUE 78**

On avait souhaité aussi participer à l'élaboration du cahier des charges de cet appel à projets.

Evidemment, on s'est rendu compte quand on a analysé ces projets que si la demande n'était pas architecturale, la réponse ne pouvait pas l'être non plus, donc on souhaiterait vraiment que dans le cahier des charges il y ait une forte demande de la part de l'ADEME et de la Région, de qualité architecturale, sinon dans les dossiers on ne le retrouve pas.

Par exemple, sur une intervention dans un bâtiment des années 1950 réalisé par un architecte reconnu, on n'avait aucun élément pour nous prouver que l'architecte d'opération avait tenu compte de cette qualité.

III.B. LES APPROCHES DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Éric Lagandré

Directeur technique adjoint de l'ANAH

Éric Lagandré travaille à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), à la Direction technique et juridique (DTJ), service des études, de la prospective et de l'évaluation (SEPE).

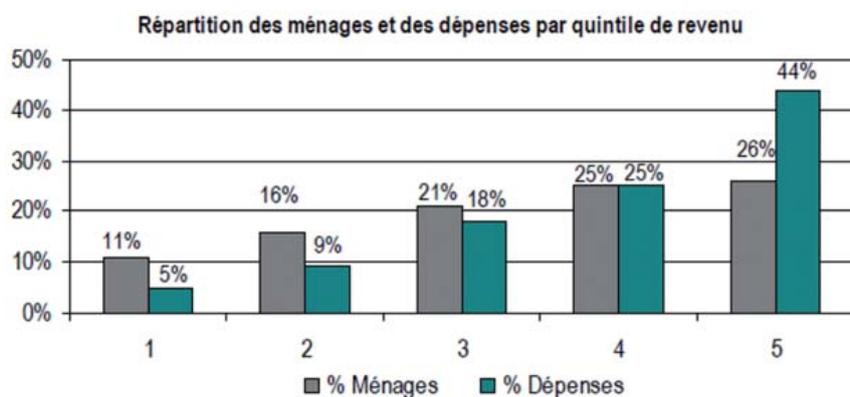
Questions clés

- Quelles inégalités, en matière de performance énergétique, entre un logement et un autre ?

1. Inégalités sur le marché de la rénovation

La précarité énergétique, c'est quelque chose dont on parlait depuis longtemps, dans un petit cercle de spécialistes, et que Philippe Pelletier a porté sur le devant de la scène publique, depuis un an environ, donc c'est bien une partie intégrante du Grenelle mais cela représente vraiment un changement d'angle dans la manière de regarder les questions, et d'ailleurs, je vais vous parler d'abord d'inégalité sociale et puis on parlera d'architecture plus tard.

Deux grands types d'inégalités : les inégalités sur le marché de la rénovation, et vis-à-vis des consommations d'énergie. Donc on commence par les inégalités sur le marché de la rénovation.



Répartition des ménages ayant effectué des travaux de rénovation dans les 12 derniers mois (en gris) et des dépenses par quintile de revenu, source : enquête logement 2006

Parmi les ménages les plus pauvres, ceux du premier quintile, 11% des ménages, ont réalisé des travaux de rénovation. Parmi le quintile de revenus supérieurs, 26% ont entrepris des travaux de rénovation, 44% du marché de la rénovation est le fait de ces 26% de ménages les plus riches de ce pays ; on a une inégalité qui est assez criante, dont il faut bien prendre la mesure. En termes de précarité énergétique, notamment, on va chercher à aider les ménages les moins fortunés à faire des travaux.

Maintenant vous me direz, c'est peut-être pareil pour d'autres secteurs de consommation... Il n'est pas forcément nécessaire de s'alarmer. Voyons donc comment ça se joue par rapport aux autres secteurs de consommation ; est-ce que la rénovation est un marché plus égalitaire ou inégalitaire que les autres marchés. On sait bien que sur chaque marché de consommation, les plus riches dépensent plus que les plus pauvres, mais c'est plus flagrant

pour l'habillement par exemple, que pour l'alimentation ; les dépenses d'alimentation, par exemple, progressent de 1 à 2,5 points, quand on passe des ménages les moins fortunés, aux plus fortunés. L'habillement, c'est de 1 à 6 et les travaux de rénovation, c'est de 1 à 9, donc on est devant un marché qui s'apparente à celui de la bijouterie ou de la maroquinerie, du point de vue du profil de revenus de ses consommateurs, et donc un profil qui s'apparente à celui des marchés de produits de luxe. Ce qui est un peu contre-intuitif mais nous fait beaucoup réfléchir avec les économistes du Club de l'amélioration de l'habitat.

Quelles sont donc les logiques de consommation sur ce marché de la rénovation ? Il faut d'abord considérer des freins financiers bien sûr, qui font que les ménages qui ont peu d'argent ont du mal à dépenser cet argent pour faire des travaux de rénovation ; on le sait bien ; chaque fois que nous-mêmes devons dépenser de l'argent pour rénover notre maison ou notre appartement, nous nous posons cette question-là.

Mais les freins ne tiennent pas seulement à des questions d'argent : quand on enquête chez les ménages et qu'on leur demande pourquoi ils ont renoncé à un projet de travaux, le manque d'argent n'intervient que dans une proportion minoritaire des cas ; ce qui est très clair, c'est que les clients potentiels sont la proie d'une désorientation assez forte ; ils ont d'abord du mal à trouver un artisan ou une entreprise qui accepte de venir chez eux prendre connaissance des lieux afin de préparer un devis – je ne parle pas des architectes parce qu'ils sont encore plus loin de ce marché-là.

Les « clients » ont une idée très vague, ou très confuse, de l'efficacité technique des solutions ; les discours qu'ils entendent sont contradictoires, et cela constitue un frein majeur. Une seconde peut-être sur le mot « client », je parle de clients, mais pas de maîtres d'ouvrage, parce que sur le marché de la rénovation, les clients ne connaissent pas le mot « maître d'ouvrage », donc, par souci d'une espèce de sincérité, je préfère utiliser le mot client. Le marché de la rénovation, c'est 90 % de clients grand public, vous et moi, dans notre propre logement.

Les logiques de consommation relèvent finalement assez peu de l'ordre du rationnel, ou de notions de l'ordre du temps de retour. Par contre, des logiques distinctives, voire ostentatoires sont très présentes et prégnantes, notamment dans le quintile de revenus supérieurs et pour tout le marché de l'excellence technologique, qui commence à représenter beaucoup d'argent. Même si ces dépenses sont rarement justifiables par des temps de retour acceptables.

2. Inégalités des consommations d'énergie :

Pour revenir aux dépenses d'énergie, on commence à pouvoir en parler depuis le 1^{er} novembre 2006, avec l'obligation du Diagnostic de performance énergétique (DPE). On peut penser et dire tout le mal qu'on veut du DPE, mais pas au point d'oublier son mérite essentiel : il permet de parler des performances thermiques du parc de logements existants, et en l'occurrence, de l'inégalité des performances thermiques du parc de logement.

On a rarement bien en tête l'écart de performances entre les bons logements, ceux que l'on construit aujourd'hui, et ceux qu'il faut rénover. On imagine volontiers un écart de 30 % ou de 40 %. Tout un chacun compare les prix entre les commerçants ou les enseignes et s'irrite et quand l'écart dépasse 20 % ou même 10 %. Pour ce qui concerne la performance thermique, l'échelle est de 1 à 20 entre bons et mauvais logements ; les bons logements sont à 50 kWh/m² et par an, les mauvais logements ont une étiquette G très clairement au-dessus de 450 kWh/m², mais dans l'étiquette G, si on regarde bien ce que nous rénovons, à l'ANAH, il y a la moitié des logements qui sont à 1 000 kWh/m² et par an ; donc il faut parler bien parler d'un écart de 1 à 20.

Cela tient d'abord à la morphologie du logement ; un appartement en étage intermédiaire perd (ou dépense) de l'énergie, sur une face ou deux faces, parfois trois ; une maison individuelle, présente des déperditions sur ses six faces et cela a forcément un impact sur la consommation ; le type d'énergie utilisée a également un impact fort sur la performance, ainsi que la période de construction : les logements récents sont meilleurs que les logements anciens. Les travaux de rénovation, enfin, permettent d'améliorer le logement, mais il y a encore beaucoup de logements qui n'ont pas été rénovés, encore un million de maisons dont les combles ne sont pas isolés. Cette inégalité physique est évidemment reprise dans le jeu de l'inégalité sociale ; les plus riches n'habitent pas les logements les plus mauvais, et malheureusement, les plus pauvres habitent le plus souvent des logements qui sont désastreux sur le plan thermique.

Alors comment aborder de manière pratique cette question de précarité énergétique ?

La première entrée, là où la sonnette d'alarme a commencé à être tirée, c'est l'entrée des dispositifs d'aide à la personne, par les fonds de solidarité logement et puis par le tarif social de l'électricité, le tarif social du gaz naturel et la prime à la cuve pour les logements chauffés au fioul ; on compte entre 300 000 et quelques millions de ménages concernés, quand on emprunte cette approche, et on se demande alors, si c'est bien raisonnable d'aider des gens à payer leurs dépenses de chauffage, plutôt que de les aider à rénover leur logement, mais l'entrée par la personne ne suffit pas, évidemment... Il faut rentrer par les performances thermiques, et on va, pour cela, utiliser les étiquettes énergie, pour regarder comment le parc de logement se distribue suivant les différentes étiquettes.

C'est une première approche qui date de 2008 ; elle est encore grossière et je pense qu'elle va progresser dans les mois qui viennent. Elle a le mérite de permettre de dire qu'il y a 15 % des logements en France, qui sont en étiquette G, 25 % en F ou G ; on a rajouté des étiquettes H et J sur le diagramme, pour tenir compte du fait que la classification en G représente mal les logements extrêmes. Evidemment, il faudrait pouvoir croiser ces données avec les revenus, mais on ne peut pas encore le faire. Par contre, on sait bien croiser les étiquettes avec le type d'habitat et le type de propriété.

Par exemple, les HLM ne sont quasiment pas présents au-dessus de l'étiquette E. Les logements du parc social, c'est D ou E ; donc les logements les plus inefficaces, on les trouve quasiment exclusivement dans le secteur privé et majoritairement en maison individuelle. On retiendra que le problème est d'abord en habitat privé. À l'ANAH, on a pris l'habitude d'encourager les propriétaires à faire mieux sur le plan de la performance thermique, et on leur attribue une éco-prime, à partir du moment où les logements, après travaux, atteignent l'étiquette D. À l'opposé, les logements HLM, affichés en étiquette D, sont considérés comme des épaves thermiques, à rénover de manière prioritaire.

Cela dit, l'entrée par les performances thermiques n'est pas encore très opératoire ; elle ne permet pas de dresser des statistiques croisées avec les revenus, de manière satisfaisante. Et puis, il y a des ménages, qui habitent des logements très mauvais sur le plan thermique, mais qui les occupent relativement peu, ce qui protège de la précarité énergétique. Si vous partez très tôt pour travailler, le matin, et que vous rentrez tard, le soir, votre dépense d'énergie, en fin de mois, ne pourra pas être astronomique, même si votre logement est très mauvais.

Il faut donc chercher d'autres approches, notamment à partir des dépenses réelles des ménages.

Mais avant de faire cela, je propose de revenir un instant sur ces questions de définition, parce que la définition de la précarité énergétique, qui fait aujourd'hui consensus (peut-être, seulement de manière provisoire) correspond à un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % (dépenses d'énergie domestique, hors transport, supérieures à 10 % du budget du ménage).

Au regard de quelles problématiques s'interroge-t-on sur la précarité énergétique ? Le monde entier, et la France en particulier, vont vers des prix élevés de l'énergie. Cela aura pour vertu, d'inciter les agents économiques à économiser de l'énergie et limiter ainsi les émissions de carbone. Il faudra sans doute ajouter aux tendances des marchés une taxe carbone. De fait, les hausses de l'énergie sont attendues, voire préparées par les milieux de la maîtrise de l'énergie, autant que par les milieux des producteurs d'énergie.

Alors c'est intéressant que les producteurs d'énergie et les vendeurs d'énergie acceptent dans une certaine mesure d'assumer une part de responsabilité dans les dépenses d'énergie des ménages qui habitent des logements très mauvais sur le plan thermique. Ces personnes, qui chauffent à l'électricité des maisons pas isolées, et dont les cheminées n'ont pas de trappe d'obturation considèrent, comme leurs actionnaires, qu'il ne serait pas illogique que les fournisseurs d'énergie participent à l'effort national de lutte contre la précarité énergétique ; d'où une définition qui fait consensus avec les fournisseurs d'énergie, qui a été élaborée au moment de la rédaction du rapport de Philippe Pelletier.

Par contre, cette définition a, malgré tout, quelques limites, notamment si on compare l'effet de cette définition pour des propriétaires et pour des locataires ; la souffrance ou la difficulté à vivre pour un locataire qui paye 10 % de son budget en énergie et en plus un loyer sera bien plus importante que le même taux de 10 % pour un propriétaire occupant qui a déjà remboursé tous ses emprunts.

Si on voulait vraiment mesurer la difficulté à vivre, il faudrait raisonner sur le « reste à vivre », mais à ce moment-là, on se mettrait à mesurer autant, si ce n'est plus, l'incapacité du marché du logement et des pouvoirs publics à loger les ménages à revenus modestes dans des conditions satisfaisantes. Et les fournisseurs d'énergie seraient fondés à refuser de s'impliquer financièrement pour pallier les carences des pouvoirs publics en matière de logement des populations modestes.

Partons donc de cette définition de la précarité énergétique, taux d'effort énergétique domestique supérieur à 10 %, qui fait consensus, au moins de manière provisoire. Donc 13 % des ménages dépensent plus de 10 % de leurs revenus pour leurs dépenses d'énergie domestique, soit 3 400 000 ménages, selon l'enquête logement de l'INSEE 2006. Ce sont des ménages, pour 70 % d'entre eux, du premier quartile de niveau de vie : les 25 % des ménages les plus modestes.

À noter que ce chiffre est un minorant de la précarité énergétique, parce qu'il y a une partie des ménages qui dépensent moins que ce qu'ils devraient dépenser ; ils sont dans une logique d'auto-restriction, de privation, parce qu'ils savent que les coupures risquent d'arriver s'ils se chauffent correctement. On a donc une partie des ménages, qui ne se chauffent pas comme il faudrait, ou même qui ne se chauffent plus du tout, quand les moyens manquent pour remplacer les chaudières tombées en panne.

Ce qui est important, c'est de bien mesurer que l'on est massivement sur un problème d'habitat individuel. Et, en maison individuelle, la précarité énergétique (suivant cette définition) commence, à toucher les classes moyennes, puisqu'on a des ménages du quartile 2 ou du quartile 3, qui consacrent plus de 10 % de leur budget à leur dépense d'énergie domestique. Ces ménages habitent généralement en maison individuelle, sont majoritairement âgés de plus de 60 ans, situés en milieu rural ou dans les petites agglomérations, pas vraiment en Île-de-France, à priori. Il va falloir aller un peu plus avant dans la réflexion en Île-de-France. Il y a à peu près autant de ménages en appartements qu'en maison individuelle, une proportion plus forte de maisons individuelles, 11 % et 5 % en appartement, vous trouverez ça dans l'étude de l'IAU.

3. Une difficulté en perspective : la rénovation énergétique des copropriétés à chauffage individuel

La difficulté, quand on parle de précarité énergétique en appartement, c'est qu'on ne sait pas très bien comment faire pour y remédier. Déjà, en maison individuelle, cela ne sera pas aisé. La principale difficulté, va être d'aller à la rencontre des ménages en précarité énergétique et d'engager le dialogue avec eux pour les aider à faire les travaux, parce que les gens qui affrontent cette situation n'imaginent pas facilement l'existence de solutions à leurs difficultés.

En maison individuelle, on devrait y arriver sur le plan technique et financier, en tout cas une fois qu'on aura réussi à entrer en contact avec les ménages. Par contre, on va se trouver devant une question difficile en copropriété : faut-il rénover tout l'immeuble, et on sait que c'est compliqué. Cela sera probablement moins difficile dans les copropriétés à chauffage collectif, parce que la facture est commune, et qu'il y a donc un intérêt commun fort, et des gains à faire assez rapidement, et sans trop de dépenses ; d'où le moyen d'enclencher des logiques positives.

Par contre, si on veut rénover entièrement les copropriétés à chauffage individuel, on sait que c'est très coûteux en accompagnement, en ingénierie, en aides à mobiliser pour que les propriétaires fassent les travaux. Il va falloir se poser la question délicate de l'égalité à l'intérieur des immeubles. Les logements en étages intermédiaires dépensent très peu d'énergie. Par contre, les logements sous les toits dépensent beaucoup d'énergie, donc il faut peut-être réfléchir à des interventions particulièrement ciblées sur l'isolation des toitures.

On n'a pas encore, aujourd'hui, de retour de terrain dans ce sens là ; on sait par contre d'ores et déjà que cette question de précarité énergétique, accrue par les hausses de l'énergie qui vont se produire, va probablement devenir un facteur de dévalorisation ou de différenciation sur le marché du logement, ainsi que de marquage social négatif pour les copropriétés anciennes à chauffage individuel qui n'auraient pas réussi à faire des travaux.

Un nouveau facteur de polarisation est donc en train d'émerger sur le marché du logement.

L'ANAH vient de publier un guide pratique⁹, que vous pouvez vous procurer gratuitement. Ce guide pratique cherche à mettre en évidence quels sont les travaux les plus efficaces, et à bien expliquer ce qui fait la différence entre l'excellence technologique et l'efficacité des travaux. Pour parler simple, ce qui est efficace et ce qu'on va chercher à faire avec les ménages en difficulté, c'est isoler les combles et remplacer les chaudières anciennes.

Pour le reste, dès qu'on regarde les temps de retour de l'isolation des murs, que ce soit pour l'extérieur ou pour l'intérieur, l'efficacité pour les propriétaires se fait moins évidente et je ne vous parle pas des pompes à chaleur, des puits canadiens et autres technologies de l'excellence, les chauffe-eau thermodynamiques, etc. On n'est pas dans le sujet de la lutte contre la précarité énergétique, on est dans « préparer l'avenir ». Et c'est très bien, qu'il y ait des ménages qui aient envie de se différencier et de dépenser leur argent de manière éclairée, qu'ils le fassent de cette manière-là ! Mais on n'est pas là dans des préoccupations d'efficacité énergétique. C'est donc un guide qui aide à bien clarifier les choses pour que les ménages s'y retrouvent.

Frédéric Lenne

Directeur du département « architecture, urbanisme, technique », Groupe Moniteur,

Merci beaucoup, Éric Lagandré ; ce guide dont vous venez de parler est un guide qui ne concerne pas seulement la précarité énergétique, c'est un guide plus général !

⁹ Agence nationale de l'amélioration de l'habitat, *les travaux de rénovation thermique les plus efficaces*, décembre 2010. Disponible sur : www.anah.fr/uncached/les-publications/les-guides-pratiques/vue-detaillee/article/les-travaux-de-renovation-thermique-les-plus-efficaces.html, consulté le 4/5/2011

Eric Lagandré

C'est un guide extrêmement centré sur la précarité énergétique, sur les maisons individuelles, qui classe les travaux suivant leur efficacité, qui n'aborde pas la question du collectif, et qui aborde la question des technologies de demain et d'après-demain, à titre de culture générale, plus qu'à titre opérationnel.

Frédéric Lenne

Et si on en croit ce que vous venez de dire à l'instant, il préconise plutôt des choses assez simples, comme l'isolation des combles, ne pas aller vers des technologies sophistiquées, dès lors qu'on est dans de l'habitat individuel, et qu'il y a peut-être d'autres problèmes.

Eric Lagandré

Nous ne voulons rien exclure : une pompe à chaleur peut-être une solution extrêmement intelligente pour compléter une vieille chaudière, si on est bien sûr que l'artisan qui va la poser sera qualifié. Donc si on n'est pas en train de pousser de manière indifférenciée à la pompe à chaleur, loin s'en faut, on n'est pas non plus en train de fermer la porte. Il y a des solutions pour lesquelles c'est déjà demain, dès aujourd'hui.

Patrick Urbain**Directeur du CAUE 94**

Pourquoi avez-vous plutôt dirigé vos aides vers les propriétaires occupants et un peu abandonné les propriétaires-bailleurs, alors que ce sont eux qui n'ont pas d'intérêt direct, à bien isoler les logements. Puisque, de toute façon le bail reste le même, que ce soit bien ou mal isolé.

Eric Lagandré

La réponse est assez simple ; on sait le faire avec les propriétaires-occupants, mais on ne sait pas encore le faire avec les propriétaires-bailleurs ; quand on rentre par le ménage occupant, en situation de précarité énergétique, on ne sait pas convaincre le bailleur d'isoler les combles ou de remplacer la chaudière.

Frédéric Lenne

Si, on avait une façon de convaincre, c'était d'avoir des taux de subvention importants.

Eric Lagandré

Oui, mais cela coûte alors très cher, et c'est l'argent de la collectivité ! S'il faut mettre 90 %, dans une chaudière, sachant qu'elle restera la propriété du propriétaire, cela devient un cadeau trop généreux. Ce que l'ANAH savait très bien faire depuis longtemps, c'est rénover des logements vacants. Mais dans un logement vacant, il n'y a pas de précarité énergétique, à proprement parler, puisqu'il n'y a pas d'occupant. Par ailleurs, il n'est pas question que l'ANAH donne de l'argent en locatif sans que le logement sorte de l'étiquette F ou G. On est dans l'éco-conditionnalité, et on le sera de plus en plus ! Par contre, si on rentre par l'occupant, si un locataire vient nous voir en disant, qu'il n'arrive pas à payer ses factures de chauffage, on ne sait pas encore convaincre son propriétaire de passer à l'acte sans que cela coûte extrêmement cher, et dans des conditions acceptables pour la collectivité. Ce n'est pas de l'idéologie, c'est du réalisme.

Patrick Urbain

Il serait bon peut-être de lutter contre les professionnels de l'isolation qui surfacturent en vendant par téléphone et contre les artisans qui n'ont pas les compétences pour faire des travaux d'isolation et qui, du coup, font des travaux surévalués, qui reviennent cher à l'ANAH.

Eric Lagandré

Sur le démarchage téléphonique, on est à 100 % d'accord et vous avez bien noté que je n'ai pas parlé de fenêtres dans les travaux les plus efficaces. J'ai dit : « isolation des combles » et « changement de chaudière », donc la fenêtre ne bénéficiera généralement pas des aides du programme Habiter Mieux, sauf si on voit du jour entre le dormant et l'ouvrant.

Par contre, sur le manque de compétence supposé de l'artisan, je veux bien accepter l'idée, bien que je n'aie pas réellement les moyens de juger, mais ce que je voudrais dire c'est que, avant de ne pas être compétents, ils ne sont pas assez nombreux ! On est sur un marché où les volumes de laine minérale posée par les artisans sont en baisse dans la dernière période, donc, plutôt que d'appuyer sur le frein, il faudrait trouver le moyen d'appuyer sur l'accélérateur !

III.C. QUELLES QUALITÉS ARCHITECTURALES, D'USAGE ET URBAINES PRODUIT LA RÉHABILITATION ?

Rainier Hoddé

Chercheur au CRH-LAVUE (UMR n°7218 du CNRS),

Professeur à l'École nationale supérieure d'architecture (ENSA) de Lyon

Professeur (conception architecturale) à l'ENSA de Lyon et chercheur au laboratoire CRH-LAVUE (UMR CNRS 7218) à l'ENSA de Paris Val-de-Seine. Rainier Hoddé a développé ses recherches autour du couple conception architecturale - réception des édifices, ce qui l'a conduit à interroger les qualités architecturales, au pluriel (pour les architectes, les gestionnaires, les habitants, les critiques, sans oublier les étudiants en formation, dans le neuf comme dans la réhabilitation, etc.). Il a publié plusieurs ouvrages, dont Alvar Aalto (éd. Hazan, 1998), Qualités architecturales. Conceptions, significations, positions. (éd. Jean-Michel Place, 2006) et La critique architecturale : questions, frontières, desseins (éd. de La Villette, 2008, avec A. Sauvage et A. Deboulet).

Questions clés

- Quelles sont les différentes conceptions de la notion de qualité dans le domaine du logement ?
- Comment aborder les qualités d'un logement avec les habitants ?

Ma présentation s'appuiera sur deux recherches menées dans le cadre du laboratoire auquel j'appartiens (le CRH-LAVUE, UMR habilitée par le CNRS) et qu'a coordonnées Agnès Deboulet. La première, intitulée *La rénovation urbaine entre enjeux citoyens et engagements citoyens*, a été retenue par la consultation internationale *La citoyenneté urbaine : formes d'engagement et enjeux de solidarité* lancée par le PUCA. La seconde explorait comment *Renouveler les pratiques de conception du projet urbain* pour un programme Partenariats institutions citoyens pour la recherche et l'innovation (PICRI) porté par le conseil régional d'Île-de-France. Menées entre 2007 et 2010, ces recherches nous ont permis de multiplier les enquêtes de terrain tant en région parisienne (Poissy, Les Mureaux, Vitry-sur-Seine, Argenteuil, Nanterre et Paris) qu'en France (Montpellier et Perpignan) et à l'étranger (Angleterre et Italie), en conduisant parallèlement à ces recherches universitaires, des recherches plus orientées vers la formation et vers l'action.

Ces recherches, bien que prioritairement centrées sur la rénovation urbaine (au sens de la loi du 1^{er} août 2003), n'ont pu ignorer la réhabilitation qui l'accompagne, et c'est cet aspect que je développerai ici. Je m'attacherai au lien entre les qualités que ce type d'opération construit ou détruit, qualités qui touchent, par cercles successifs, le logement, ses alentours, et plus largement des dimensions moins apparemment architecturales puisqu'on y croise la gestion autant que la concertation. À la différence des opérations neuves, les réhabilitations constituent un révélateur précieux de ces questions, puisqu'elles permettent, le plus souvent à une même population d'habitants, de comparer un avant et un après¹⁰. On peut ainsi identifier et nommer ce qui s'améliore et ce qui n'est pas résolu dans un espace qui se transforme (et que l'on continue à habiter) ou qui se substitue (et où l'on emménagera). Et c'est précisément parce qu'il y a comparaisons de données matérielles (avant / après, ici / ailleurs), mais aussi suivi de fait du processus dans un temps condensé, que ce qui fait qualité pour les habitants émerge. Les réhabilitations apparaissent ainsi comme des lieux d'observation particulièrement révélateurs des valeurs des décideurs (les qualités esthétiques avant les qualités domestiques probablement) mais aussi les failles de leur professionnalisation qui rend plus à l'aise dans l'espace matériel que dans l'espace constitué de liens sociaux. Et cela constitue un apport essentiel de la rénovation urbaine à l'évaluation du logement, qui s'attache le plus souvent au logement neuf pris a posteriori.

¹⁰ Les exemples qui suivent sont issus de : DE VILLANOVA R. et HODDÉ R. *Ouvertures, spatialité et qualité(s) dans le PNRU ? Un objet de recherche à constituer*. In : Deboulet Agnès (dir.). *La rénovation urbaine entre enjeux citoyens et engagements citoyens*. Paris : MEDAD/PUCA, p. 293-299.

1. Le logement : décréter la qualité ou recenser les qualités

Contrairement au professionnels, qui font référence à « la » qualité architecturale sans toujours la définir, les habitants apprécient ou critiquent des aspects précis du logement, obligeant ainsi à penser des qualités (et leurs contraires que sont les problèmes, les défauts, les dysfonctionnements...). Je vais prendre trois exemples.

Le balcon est fortement revendiqué à Montpellier comme espace de vie extérieur¹¹ et il est évoqué comme un point appréciable à La Coudraie à Poissy alors que l'équipe d'architectes chargée de la rénovation urbaine de cette cité le juge peu souhaitable au nom des ponts thermiques qu'il génère¹². Les balcons de la copropriété Baléares Rois de Majorque à Perpignan sont des lieux de vie familiaux et collectifs de grande qualité (on surveille les enfants, on étend le linge, on s'interpelle...) ce qui n'empêche pas le syndicat de programmer leur fermeture¹³.

L'étage élevé, associé aux vues lointaines sur la Tour Eiffel et au surplomb de la forêt alentour, est une qualité appréciée par les résidents de La Coudraie à Poissy, alors que l'équipe d'architectes estime que les immeubles ne devraient y dépasser quatre étages et que le groupe de pilotage débat de ces tours qui stigmatisent le quartier en état vues de loin¹⁴.

Certains halls d'immeubles à Argenteuil¹⁵ ouvrent directement sur la pelouse en pied d'immeuble, ce qui est apprécié pour les enfants qui peuvent y descendre en toute sécurité. Les locataires étaient partagés sur l'ouverture du hall de l'autre côté, vers les places de stationnement, mais ils n'ont pas eu l'occasion d'approfondir le débat et de le conclure. La doctrine de l'ANRU exige en effet, notamment pour des raisons sécuritaires comme on l'a vu supra, que les halls d'entrée ne soient plus traversants. Elle exige aussi, au nom du désenclavement et de l'ouverture des bâtiments sur l'extérieur de la cité, qu'ils s'orientent de façon centrifuge et qu'ils ne donnent plus directement sur les squares calmes où ils ouvraient depuis l'origine du bâtiment. Les habitants avaient pourtant bien identifié les qualités des halls, et qui aurait dit que le choix d'un parcours, en entrant d'un côté ou de l'autre, ne constituerait pas une qualité ?

2. Le logement et le quartier : interdépendance et complémentarité

Les exemples qui précèdent montrent que le logement est architecturalement qualifié par ceux qui l'habitent, et que leurs critères ne correspondent pas toujours à ceux des professionnels. Mais le jugement des habitants ne saurait isoler le logement de son contexte, et logement et quartier apparaissent ainsi interdépendants et complémentaires, ce qui ne contredit en rien la valeur propre à chaque terme. Les habitants mettent ainsi en relation la desserte de transport, le coût du logement et l'environnement social. À Perpignan « une mauvaise desserte en transports en commun, un accès difficile au marché locatif privé et enfin le refus des jeunes couples de s'éloigner de la fratrie¹⁶ » pèsent dans les jugements, comme aux Mureaux où « certains habitants préfèrent rester dans des logements pas très confortables auxquels ils sont habitués et dans un milieu qui leur est familier plutôt que de déménager ailleurs où le loyer sera plus élevé et le logement plus petit mais aux normes de confort, avec de mauvaises conditions de transport, etc.¹⁷ ». La notion d'enclavement, si aisément avancée comme un argument justifiant la rénovation urbaine, est ainsi révoquée par les habitants qui rappellent que ce sont eux qui confèrent ses qualités au quartier qu'ils habitent¹⁸. Les habitants de la copropriété Baléares Rois de Majorque à Perpignan préfèrent ainsi la rénovation des caves à la fermeture de leurs loggias, et demandent dans la foulée un arrêt de bus et la réalisation d'un chemin bétonné entre la copropriété et le quartier pavillonnaire voisin... Sans oublier une redéfinition des clauses du contrat de syndicat. Des dimensions qui ne sont pas architecturales s'invitent ainsi dans le débat, ce qui incite à explorer des porosités entre la matérialité de l'architecture et des dimensions plus institutionnelles.

3. La gestion et l'élaboration du projet : des qualités invisibles

Les évaluations des bâtiments publics montrent que la composante du service est consubstantielle à l'espace physique, la meilleure équipe médicale ou pédagogique pouvant sauver une

11 I. Berry-Chikhaoui, membre de l'équipe, présentation du 19/03/2010.

12 Cela recoupe d'autres travaux montrant que les dispositifs spatiaux que le locataire valorise (l'étage, le balcon) ne sont guère pris en compte lorsqu'il demande un logement. Cf. Groupe d'étude et de recherche sociale. Demande de mutation dans l'habitat social : une recherche de qualité ? Un exemple Nantais. In : [HODDÉ 2006] p. 137-147.

13 GIBAND D. La Rénovation urbaine entre enjeux citoyens et engagements citoyens, rapport de recherche final, p. 69-88

14 Tout cela montre l'ignorance de l'expérience technique et thermique des pays scandinaves et de la Finlande en la matière.

15 Argenteuil, Rapport intermédiaire, mai 2009, p. 63.

16 GIBAND D. La Rénovation urbaine entre enjeux citoyens et engagements citoyens, rapport de recherche final, p. 69-88.

17 DE VILLANOVA R. et HODDÉ R. Ouvertures, spatialité et qualité(s) dans le PNRU ? Un objet de recherche à constituer. In : Deboulet Agnès (dir.). La rénovation urbaine entre enjeux citoyens et engagements citoyens. Paris : MEDAD/PUCA, p. 293-299. & D'ORAZIO A. Rapport intermédiaire, mai 2009, p. 37.

18 « On est pas du tout enclavés... », Argenteuil, DEBOULET A. La rénovation urbaine entre enjeux citoyens et engagements citoyens, rapport de recherche final, p. 11-25. Voir aussi BACQUÉ M.-H. Voyage dans le monde des bandes. In : MADZOU L. J'étais un chef de gang. Paris : La Découverte, 2008

architecture sans qualités, voire pleine de défauts. Le logement n'échappe pas à la règle, même si elle est plus ténue. À Vitry-sur-Seine par exemple, où l'OPHLM et la Semise sont les principaux bailleurs du grand ensemble au centre de la ville, l'un des deux est préféré car il a la réputation de mieux suivre ses locataires¹⁹. Aux Mureaux, les changements des profils des gardiens, mais aussi le fait qu'ils ne résident plus sur place, participent de la déqualification d'un espace qui n'est plus suivi dans son entretien²⁰. On parle ainsi de « l'absence d'entretien du quartier »²¹ alors que les énergies des concepteurs se focalisent habituellement sur les dimensions spatiales de la réhabilitation.

L'espace physique, et les qualités spatiales que les habitants reconnaissent à leur appartement et à leur quartier, s'élargit ainsi du côté de leur gestion quotidienne. Mais si la gestion se réfère à l'existant, il est une qualité qui renvoie plutôt au projet. « Les boîtes aux lettres de Perpignan, associées à une adresse, sont un exemple de ces détails spatiaux qui engagent bien plus qu'une amélioration de l'espace en revoyant à la façon dont se font les arbitrages et, au-delà, à ce que l'on pense de ceux à qui on les destine. Le respect des habitants serait ainsi le ciment symbolique de l'opération, et les qualités inscrites dans le projet de renouvellement urbain seraient ancrées dans les qualités du processus, du management et de l'écoute. Or le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) ne pose qu'assez peu la question d'un processus différent et ouvert à d'autres logiques que celles des politiques et des professionnels, ce qui renvoie à l'incapacité de penser l'accord entre des intervenants nombreux et différents qui doivent s'accorder sur un objet unique (il n'y aura, au bout du compte, qu'une seule réalisation). Et lorsque parfois la confiance mutuelle s'instaure entre habitants et concepteurs²², les raisons tiennent probablement plus aux qualités d'écoute et au respect des habitants de celui-ci que d'une méthode ou d'une doctrine élaborée et véhiculée par l'ANRU²³».

4. Conclusion : l'habitant sollicité, l'architecture retrouvée

Au terme de cette brève restitution, deux pistes se dégagent en matière de réhabilitation. La première invite à retrouver l'unité anthropologique de l'architecture en se souvenant qu'elle ne peut faire l'économie de la relation (adéquation ou décalage) entre les qualités conçues et celles qui sont perçues. Retrouver une porosité entre la conception savante de l'architecture et sa réception par des publics divers pourrait ainsi rendre à l'architecture son unité subtilisée d'art appliqué apte à conjuguer valeur d'usage et valeur plastique. La seconde piste rappelle que les habitants sont porteurs de « savoirs d'usage » qui les qualifient pour débattre de la conception architecturale, et d'un « bon sens » qui fait parfois défaut aux professionnels, pour reprendre ces deux « savoirs citoyens non-systématisés » que d'autres chercheurs cartographient²⁴; accepter leurs apports dans le projet de réhabilitation, c'est s'assurer une meilleure adéquation du projet à ses destinataires et c'est densifier la valeur d'usage de projets qui la négligent parfois. Deux pistes qui devraient contribuer à rendre, en réhabilitation comme en construction neuve, l'architecture plus durable.

Ouvertures

- *Comment faire appel au « savoir d'usage » des habitants dans les projets de logement ?*

Pour approfondir

- HODDÉ Rainier. *Alvar Aalto. Paris : Hazan, 1998, 143p.*
- HODDÉ Rainier. *Qualités architecturales : conceptions significations positions. Paris : Jean-Michel Place, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2006, 213p.*
- HODDÉ R., DEBOULET A., SAUVAGE A. *La critique architecturale : questions – frontières – desseins. Paris : éditions de la Villette, 2008, 311p.*

19 Entretien M. Cousin, responsable des services techniques à la mairie de Vitry, A. Deboulet. et R. Hoddé, 30 mars 2010.

20 DE VILLANOVA R. & D'ORAZIO A. *Rapport intermédiaire. mai 2009, p. 39.*

21 GIBAND D. *Rapport intermédiaire. mai 2009, 27.*

22 Voir les développements de ce point dans le rapport intermédiaire du PICRI : *Renouveler les pratiques de conception du projet urbain : renforcer l'écoute et la coopération entre les professionnels de la ville, les associations et les citoyens en Île-de-France, coordonné par A. Deboulet.*

23 Voir les travaux de JJ Terrin (2004) sur le processus de co-élaboration du projet de rénovation, processus qui pourrait s'élargir aux usagers

24 Cf. BACQUÉ Marie-Hélène, SINTOMER Yves. *Typologie des "savoirs citoyens". Territoires, avril 2009, n°497, p. 22-23*

III.D. HABITER LA RÉHABILITATION

Marion ABALTI

Chargée de mission, Union régionale des CAUE d'Île-de-France

Architecte, chargée de mission à l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, Marion Abalti conduit l'enquête auprès des usagers pour les études de cas de 2010 de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France. Elle a auparavant travaillé sur la question de l'impact de la rénovation urbaine sur l'attachement des habitants sous la direction d'Agnès Deboulet.

Questions clés

- *Comment aborder les qualités d'un logement avec les habitants ?*

Dix projets ont été sélectionnés par la DRAC d'Île-de-France et par les CAUE dont six projets en réhabilitation.

Je me baserai sur trois projets pour faire cette présentation. Ma mission est intervenue après le choix de ces dix projets, pour faire, en relation avec le Centre des Recherches sur l'Habitat, une analyse sociologique et définir les qualités et les défauts d'usage, et constater si la réhabilitation a participé ou non à l'amélioration de ces usages dans les logements.

J'ai fait une série d'entretiens, avec un échantillonnage d'usagers pour chaque opération constitué essentiellement d'habitants et de gardiens d'immeuble. C'est un échantillon relativement restreint puisque je n'ai pu faire que deux à quatre entretiens par opération. Cela peut paraître risqué de généraliser sur ces cas, mais il faut être conscient que c'est une démarche exploratoire puisque l'Observatoire est en place depuis trois ans, il est donc relativement récent, c'est la première fois que la question de l'usage est abordée de cette manière et il s'agit plutôt d'explorer les différents thèmes qui émergent que de faire un travail exhaustif. C'était la démarche de l'Observatoire.

Je voulais préciser également que dans la majorité des opérations sur lesquelles j'ai travaillé, il y avait un renouvellement des populations, pour différentes raisons, parce que l'immeuble était insalubre et inoccupé, parce que les gens n'ont pas voulu subir un deuxième relogement, parce que ça a été l'occasion de changer de quartier etc. Mais en tous cas, sur les trois opérations que je vais vous présenter, j'ai rencontré seulement une habitante qui est revenue dans son immeuble après sa réhabilitation.

Il y a une perception très particulière de la réhabilitation, puisque bien évidemment quelqu'un qui voit son immeuble, son logement se transformer, vivrait la réhabilitation totalement différemment de quelqu'un qui y emménage après la réhabilitation et qui n'a pas connu l'immeuble avant. Je voulais aussi préciser que puisque j'ai rencontré des gens qui arrivaient dans ces immeubles après leur réhabilitation, j'ai remarqué qu'il y avait parfois des difficultés à percevoir la différence entre un logement neuf et un logement réhabilité.

Les trois opérations : il y en a deux à Paris et une à Juziers dans les Yvelines, dont on parlera d'ailleurs un peu plus tout à l'heure.

La première est à Saint-Antoine. C'est la réhabilitation d'un immeuble insalubre dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du quartier du Marais, sur laquelle j'ai rencontré trois habitants. Une habitante d'une soixantaine d'années, qui vit seule dans un studio au dernier étage et qui habitait déjà le quartier, un couple avec cinq enfants qui vivent dans un F4 au quatrième étage et une femme qui vit seule également dans un F2, c'est elle la seule habitante qui a connu l'immeuble avant sa réhabilitation.

Ensuite, l'opération de Convention qui est une réhabilitation d'un foyer de travailleurs France Télécom en une opération mixte, un foyer de travailleurs ADOMA, ancienne SONA-

COTRA, et d'autre part une résidence d'étudiants CROUS et un commerce en rez-de-chaussée. J'ai rencontré quatre habitants, deux sur ADOMA et deux sur la résidence CROUS. À ADOMA j'ai rencontré un homme d'une cinquantaine d'années qui vit dans un studio de vingt mètres carrés au troisième étage. Il a été relogé suite à la réhabilitation de son ancien foyer Procession, également dans le 15^e arrondissement, et il a choisi de venir à Convention plutôt que de retourner dans sa résidence parce qu'il y avait une salle de bain et un coin cuisine individuel à Convention, alors que dans son ancien foyer il s'agissait d'espaces communs. J'ai rencontré également une femme qui vit dans un logement plus petit et qui est en attente d'attribution d'un logement social.

Dans la partie CROUS j'ai rencontré deux étudiants, un étudiant musicien qui vient d'arriver, qui s'est vu attribuer un T1 bis sur cour avec vue sur la Tour Eiffel et un étudiant qui est dans la résidence depuis deux ans. La première année il était en colocation et cette année il est dans une chambre individuelle.

Pour le projet de Juziers enfin, il s'agit de la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en neuf logements sociaux avec leurs espaces annexes. J'ai rencontré deux habitants, une habitante d'un duplex en rez-de-chaussée et un habitant d'un F3 en immeuble collectif.

Sur ces trois opérations j'ai repéré différentes qualités qu'on pourrait classer selon ces trois thèmes, la reconfiguration des lieux, le confort et l'intimité et l'insertion urbaine.

1. La reconfiguration des lieux

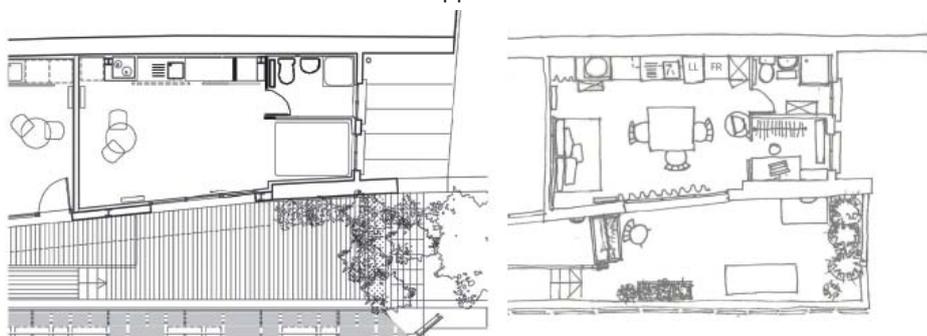
La réhabilitation c'est souvent l'occasion de recomposer, de reconfigurer les espaces pour en améliorer les usages. Ça peut se faire à travers différentes contraintes, des contraintes programmatiques et des contraintes plutôt architecturales. À Saint-Antoine, par exemple, la reconfiguration a permis de créer des espaces extérieurs pour chacun des logements. Il y a des balcons pour chacun des appartements en étage courant et des terrasses en attique. Bien sûr on voit que les terrasses sont beaucoup plus utilisées, plus fonctionnelles et plus appropriées. Pour les balcons on voit que ça marche mieux du côté des F2 puisqu'ils sont plus larges et du côté des F4 les balcons sont plus étroits et c'est moins facile d'utiliser et de s'approprier l'espace.

Ensuite à ADOMA il y a une contrainte programmatique. D'abord, ce sont des logements individuels et une contrainte était de conserver les surfaces des chambres existantes. Donc on a de très petites surfaces, et notamment dans la partie ADOMA. Ce foyer accueille pourtant des habitants qui sont en attente d'attribution de logements sociaux et qui se trouvent dans une situation précaire. Ils ont droit à ces petits logements pour un temps déterminé de vingt-quatre mois maximum. La mise à disposition de ces logements n'inclut pas d'espace de stockage. Pourtant c'est quelque chose de très important pour eux puisque ce sont des gens qui sont en attente de réinsertion dans la vie sociale et on imagine que, le peu de choses qu'ils ont, le peu d'affaires personnelles qu'ils possèdent, constitue une base matérielle et affective, des repères pour pouvoir s'installer ensuite et retrouver une vie sociale normale.

De plus, dans la partie CROUS, une extension a été prévue pour intégrer un espace commun de convivialité qui permet les échanges entre les résidents, par contre, du côté ADOMA, le parti pris était de ne pas créer d'espace commun. Pourtant, les résidents Adoma, qui sont souvent des personnes d'origines étrangères, qui vivent seules, loin de leurs familles et dans la solitude nécessiteraient un tel espace d'échanges. Le fait qu'il n'y ait pas d'espace commun est un manque qu'ils ont exprimé clairement. La personne qui vivait dans l'ancien foyer à Procession, où il y avait des espaces communs, des échanges et également des services sociaux, a exprimé ce manque et cette solitude par la peur que quelqu'un meure dans la résidence et que personne ne s'en aperçoive. Donc c'est assez désespéré.

À Juziers par contre, le programme était de transformer un corps de ferme en logements, avec leurs espaces annexes et des espaces communs, donc il y a eu une optimisation des espaces.

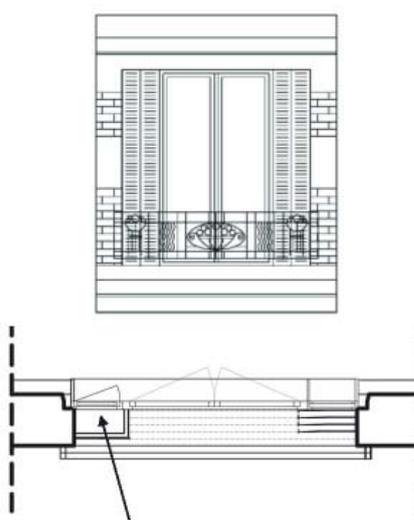
Pour les contraintes architecturales, je reviens sur le projet à Saint-Antoine, sur lequel les architectes ont pris le parti de mettre en valeur la circulation extérieure de l'immeuble. L'escalier en plein air a imposé que les fenêtres qui donnent sur cette cour soient condamnées parce qu'elles doivent être coupe-feu. C'est une gêne que les habitants rencontrés ont exprimé, bien sûr, car malgré les systèmes de VMC qui sont là pour compenser l'absence d'ouverture, les odeurs se diffusent dans l'appartement.



Plan de conception et relevé habité d'un studio, réhabilitation d'un immeuble en 11 logements sociaux, Chartier et Corbasson architectes pour la SIEMP / Marion Abalti pour l'URCAUE. Le lit prévu dans l'alcôve est finalement installé dans le salon.

Autre chose, sur Saint-Antoine. Au niveau attique, des studios ont été créés. L'espace a été optimisé par le parti pris des architectes, par exemple, avec un système d'alcôves. Mais on voit qu'à l'usage, ça a été exprimé par l'habitant, l'aménagement est très restreint. Du coup, il y a eu une réappropriation complète des lieux par le locataire avec un changement complet des attributions et des fonctions de l'espace. Le lit prévu dans l'alcôve est finalement installé dans le salon. Il s'agit bien sûr d'un petit logement, mais on voit qu'il y a un problème dans l'affectation des espaces. On voit un échange entre l'usage qui a été prévu par les architectes et l'usage réel et actuel de l'occupant.

À Convention il y eu un travail d'optimisation de l'espace. Dans certaines cellules d'habitation, celles où les baies sont les plus larges, des systèmes de garde-manger ont été créés. Ils sont sur la façade principale de l'immeuble et sont inclus dans les volets de manière esthétique.



Façade sur la rue de la Convention et insertion de garde-manger dans les persiennes coulissantes, Equateur architecture pour la SIEMP

Ensuite, je voulais vous parler de l'ouverture, puisque la réhabilitation est souvent l'occasion d'augmenter les ouvertures ou de créer de la surface vitrée, pour augmenter l'éclairage et multiplier les possibilités d'usage.

Un projet emblématique est celui de Saint-Antoine puisqu'au départ il n'y avait qu'un mur pignon aveugle, et que celui-ci devient ensuite la façade principale du projet sur laquelle les logements viennent prendre leur jour principal. Ces nouvelles ouvertures permettent aux logements d'être multi-orientés, visuellement en tout cas, même si la fenêtre de la cuisine ne s'ouvre pas.

Juziers est également représentatif, puisque c'est un corps de ferme qui a été transformé en logement, il y a eu des créations d'ouvertures, notamment les logements aux étages supérieurs qui sont traversants. Au rez-de-chaussée les duplex s'ouvrent sur une cour commune et on voit que les nouvelles ouvertures permettent de prolonger le séjour sur cette cour.

2. Le confort et l'intimité

La question de l'ouverture pose en même temps la question des protections, extérieures notamment. On remarque dans les projets actuels, y compris dans les projets neufs d'ailleurs, qu'il y a de moins en moins de systèmes de protection extérieure de type volet, store, etc. au delà du premier étage, et c'est une gêne, un manque qui est souvent exprimé par les habitants. À Saint-Antoine, par exemple, il y a un dispositif de peau qui a été mis en place pour protéger les logements du rayonnement solaire d'une part, et du vis-à-vis de la rue d'autre part.



Mur pignon aveugle avant travaux puis façade principale, réhabilitation d'un immeuble en 11 logements sociaux, Chartier et Corbasson architectes pour la SIEMP

On remarque finalement que le traitement esthétique de cette peau attire les regards autant qu'il protège de ces derniers. Les habitants se sentent plus ou moins exposés.

Par contre sur la rue Saint-Antoine il n'y a aucune protection et on constate des problèmes de surchauffe en été. La pollution lumineuse urbaine nocturne est un problème qui a aussi été évoqué. Pour s'en protéger les gens installent des dispositifs de protection intérieurs.

À Saint-Antoine, toujours dans le cas des studios en dernier étage, l'accès se fait par la terrasse d'entrée et par une baie vitrée puisqu'il n'y a pas de porte d'entrée. C'est la baie vitrée elle-même qui fait fonction de porte principale, d'accès au logement. Le manque de protection vis-à-vis de l'extérieur, en plus des problèmes cités précédemment, pose des problèmes de sécurité et d'intimité, puisque évidemment on arrive directement chez la personne. En plus la sonnette est dans l'encadrement de la fenêtre du côté opposé de l'accès à la terrasse. Il faut donc traverser toute la terrasse et passer devant tout le logement pour aller s'annoncer.

À ce moment on était déjà vu. On observe que l'habitant a spontanément mis en place un dispositif de porte et de sonnette à l'entrée de la terrasse. Il s'est donc approprié une partie de l'espace commun au-delà pour préserver son intimité.

À Convention en revanche il y a eu un travail sur le système de protection :

- un système de volets que l'on a pu observer tout à l'heure, qui inclut le garde-manger (battants opaques), avec une esthétique sur la rue de la Convention qui permet de conserver, sur cette façade, une composition de type haussmannien ;
- un système de stores sur la cour intérieure.

Ces deux systèmes sont très utilisés, et notamment par les résidents du foyer ADOMA car, pour des raisons culturelles, beaucoup d'habitants ont leurs volets et leurs rideaux constamment tirés et vivent dans la pénombre. Les habitants du CROUS ont remarqué que les volets étaient toujours fermés dans l'immeuble d'en face, ce qui semble résoudre les problèmes de vis-à-vis.

3. L'insertion urbaine

La réhabilitation c'est aussi souvent l'occasion de revaloriser un bâtiment dans son quartier. Dans le cas de Saint-Antoine cette revalorisation a été obtenue par la mise en place d'une façade très contemporaine, contrastant avec l'esthétique généralement traditionnelle des immeubles faubouriens du quartier. C'est quelque chose dont les habitants sont conscients. Ils perçoivent l'impact de l'image de leur immeuble dans le quartier et pour eux c'est une source de fierté. Ce sentiment est stimulé par les sollicitations des professionnels mais aussi par celles des passants qui viennent pour visiter, prendre des photos de l'immeuble...

À Juziers, il s'agit d'un autre travail. Dans ce cas, le projet s'intègre complètement au tissu urbain existant et les habitants expriment un sentiment d'intégration et d'identité rurales et villageoises. Ce qui leur plaît c'est de se sentir intégrés au village tout en bénéficiant de la qualité et du confort d'un logement neuf.

La valeur esthétique permet donc de redonner une identité à l'immeuble ou au quartier et favorise l'idée d'appartenance auprès des habitants.

4. La mixité sociale

Les projets de réhabilitation de logements ont la particularité de s'inscrire souvent dans des politiques urbaines plus larges visant des objectifs de mixité sociale. Cette mixité est souvent réalisée en intégrant une population modeste à un quartier de centre ville plutôt bourgeois. Dans le cas de Saint-Antoine il s'agit plutôt de maintenir une mixité sociale préexistante dans un quartier qui s'est gentrifié peu à peu. Et pourtant, on voit que les habitants qui venaient du quartier ont conservé leurs habitudes, pour eux il n'y a pas de problèmes, alors que pour les nouveaux occupants, il y a des difficultés à trouver des commerces alimentaires et des services de proximité qui correspondent à leurs ressources budgétaires et à leurs habitudes de consommation. À Convention c'est la même chose, au foyer ADOMA, ceux qui viennent du foyer Procession, juste à côté, ont gardé leurs habitudes. Par contre les gens qui y sont dans l'attente d'attribution d'un logement, pour un laps de temps relativement court, ont également des difficultés à trouver tous les services de proximité dans le quartier et ne participent pas non plus à la vie associative.

Ce que l'on peut également remarquer à Convention c'est que, bien qu'il s'agisse d'une opération mixte (ADOMA plus CROUS plus un commerce) entre les deux résidences il n'existe aucune communication, c'est comme si on avait deux immeubles distincts. Quand on interroge les habitants sur ce qui se passe dans l'immeuble en face, sur le type de population

ou d'activité qu'il y a en face de chez lui, aucun habitant n'a su répondre. Finalement, cette opération théoriquement mixte ne favorise absolument pas les échanges dans la pratique, au contraire elle aurait tendance à scinder les différents types de population. Pourtant la réhabilitation devrait pouvoir faciliter l'intégration des habitants à un quartier, pas seulement en se contentant de répartir des populations différentes de manière homogène dans un quartier, mais en facilitant la cohabitation et la participation à la vie du quartier.

Il ne suffit pas de créer des espaces communs, il faut les intégrer dans le programme. On peut peut-être faciliter l'intégration de nouveaux habitants dans un quartier en distribuant, comme on le fait pour l'utilisation des logements, des notices de bienvenue expliquant le fonctionnement du quartier, ses différents services, un plan etc.

En conclusion, on peut observer que la réhabilitation, bien qu'elle soit l'occasion d'améliorer les usages n'est pas toujours une réussite. Ce type d'enquête, permet de recenser et de comparer les qualités et défauts de différents projets réhabilités. La confrontation des différents points de vue des maîtres d'ouvrage, des concepteurs, des réalisateurs et des usagers permet de faire émerger les désaccords et les solutions possibles. L'analyse des différentes étapes du projet de réhabilitation et des acteurs qui y interviennent, permet de retracer la genèse de ces qualités et de ces défauts. Lesquels peuvent ensuite être restitués dans un bilan susceptible d'être utilisé comme un support pour les prochains projets de réhabilitation.

Pour approfondir

- *SEGUAUD M., BONVALET C. et BRUN J. (sous la direction de). Logement et habitat, l'état des savoirs. éd. La découverte, 1998.*

IV EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE

IV.A. RÉHABILITATION D'UNE CITÉ-JARDIN DES ANNÉES 1920-1930, STAINS (93)

Pierre Guillard

Directeur de la maîtrise d'ouvrage, Office public de l'habitat en Seine-Saint-Denis

Architecte et urbaniste, Pierre Guillard est un ancien élève de Sciences Po Paris et diplômé du centre universitaire d'études politiques de Nancy. Il intervient depuis plus de 20 ans dans le logement social. Directeur de programmes chez EFIDIS, puis directeur du patrimoine Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) SADIF et Résidences de la région parisienne, il intègre en 2004 l'EPA Plaine de France dans un poste de responsable de projets d'aménagement. Depuis juillet 2008, il assure la direction de la maîtrise d'ouvrage à L'Office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis (OPH 93). L'office est engagé sur 14 projets de rénovation, soit plus de 10 000 logements à réhabiliter, et plus de 1 500 logements à construire dans les 5 prochaines années.

Jean Boidot

Architecte, A&B architectes

Après un parcours littéraire, Jean Boidot débute ses études d'architecture en 1966 (atelier ARRETCHÉ) puis rejoint UP6 en 1969 où il se passionne pour la scénographie. Diplômé en 1974, il travaille en agences d'architecture intérieure, crée des marionnettes et donne vie à plusieurs dispositifs scéniques pour le théâtre.

En 1978, il participe à la fondation de PMCR, agence de maîtrise d'œuvre spécialisée dans la réhabilitation de logements sociaux en milieu habité, puis crée en 1995 avec Marc AVIGNON la SARL d'architecture A&B ARCHITECTES où il développe la restauration de bâtiments à grande valeur patrimoniale (Cité du champ des oiseaux à Bagneux, cités-jardins de Stains et du Pré St-Gervais). À ce jour, A&B et PMCR ont réalisé plus de 400 opérations de réhabilitation portant sur plus de 30 000 logements.

Questions clés

- *Comment concilier la valeur patrimoniale d'un ensemble urbain, la valeur d'usage du logement avec les nouvelles normes dictées par le Grenelle de l'Environnement ?*
- *Que doit-on privilégier, comment faire des choix, quelles innovations techniques ? Comment transformer sans dénaturer ?*

Pierre Guillard

L'Office public de l'habitat en Seine-Saint-Denis, l'OPH 93, intervient sur la réhabilitation de la cité-jardin de Stains, qui constitue un projet de grande ampleur pour un patrimoine chargé d'histoire. Aujourd'hui l'opération est à mi-parcours sur la réhabilitation, pour les logements collectifs et individuels, avec un phasage en plusieurs tranches : 6 pour les collectifs (1 et 2 réalisées, 3 en cours d'achèvement, la 4 va démarrer en avril et restent donc la 5 et la 6) et 4 pour les individuels, (tranche 1 en cours et ensuite les trois autres tranches 2, 3 et 4), ceci pour montrer toute l'importance du projet.

L'OPH 93 gère le patrimoine d'un certain nombre de communes du département de la Seine-Saint-Denis, avec un investissement fort dans le cadre des conventions avec l'ANRU. L'office est engagé sur 14 projets de rénovation urbaine. À la fois à Montfermeil sur du patrimoine de Zehrfuss, où l'on intervient en construction et réhabilitation, on l'a vu dans la présentation de ce matin, et du patrimoine de cités-jardins. Historiquement, il s'agit de patrimoine qui a été dévolu à l'office, comme au Pré-Saint-Gervais où nous sommes en phase APS, et à Stains. Nous intervenons sur beaucoup de grands ensembles à Épinay, la Cour-

neuve, Pierrefitte, ou encore à Villetaneuse. Ce qui représente 10 000 réhabilitations (entre 2005 et 2012-2013), 1 300 logements à construire et 1200 à démolir, ceci donne l'ampleur de la tâche pour l'office.



Plan masse de la réhabilitation de la cité-jardin de Stains, OPH 93.

Le plan de la cité-jardin de Stains, montre la réhabilitation du patrimoine qui a été faite en plusieurs phases, avec différentes couleurs représentant les tranches de travaux de réhabilitation. On perçoit les axes majeurs avec le bâtiment qui conditionne la place au centre de la cité-jardin et le pôle urbain avec une fonction de théâtre en rez-de-chaussée d'un bâtiment et une zone pavillonnaire en périphérie.

Jean Boidot est notre maître d'œuvre depuis 10 ans sur l'opération de réhabilitation.

Nous avons mis en place une démarche de concertation vis-à-vis des locataires qui sont consultés, avec des plaquettes et des réunions pour déterminer s'ils sont d'accord avec le programme de travaux et l'évolution des quittances. Des documents sont réalisés traditionnellement par tous les bailleurs dans la phase de finalisation de la négociation avec les locataires. Les plaquettes info-concertation à l'attention des locataires démontrent qu'une opération de réhabilitation c'est aussi une concertation qui se poursuit tout au long du chantier. M. Marian Sypniewski, responsable du projet, avec sa collaboratrice Laurence Abéna, interviennent tous les deux mois avec l'amicale des locataires par le biais soit de ces info-concertations soit de réunions pour que le chantier se passe de la meilleure façon possible.

Jean Boidot

Je pratique la réhabilitation depuis 30 ans, je l'ai entendue beaucoup décrier, j'ai participé à un grand nombre d'opérations Palulos. J'ai réalisé des projets plutôt avouables, mais on était entraînés dans une spirale, car il y avait un déni de la qualité de ce qui avait été construit après les années 1950. Le classement du Havre au patrimoine de l'Unesco représente une surprise pour beaucoup, ce n'était pas du tout une évidence.

Nous sommes intervenus sur des patrimoines très variés et on s'aperçoit que les maquillages et les démolitions n'ont pratiquement jamais porté sur les immeubles HBM, ou sur le patrimoine de l'avant-guerre.

Pour le Champ des Oiseaux à Bagnoux de Marcel Lods, la demande du maître d'ouvrage était clairement de rapporter des frontons sur les entrées et d'habiller les façades de bardages,

pour faire une animation très colorée. J'ai eu la chance d'être conseillé par un architecte érudit au sein même de l'agence, et à l'IFA par l'historien Peter Uyttenhove qui avait classé les archives de Marcel Lods et se consacrait à la sauvegarde de son patrimoine.

La réhabilitation, c'est aussi la réhabilitation des architectes, tombés dans l'anonymat dans les années 1980-1990, alors qu'ils avaient construit les immeubles, pour beaucoup d'entre eux, vingt ou trente ans avant.

Par ailleurs lors d'une collaboration avec l'agence Ausia sur la revalorisation de façade en briques, ils nous ont démontré que la brique peut être rénovée et que l'on peut refaire les joints sans que cela ressemble à des briques peintes sur un puits de pneus de caoutchouc. Avec eux, nous avons mis en pratique cette technique, sur la Cité Bonnier à Ménilmontant, patrimoine de l'OPAC de Paris. Ce qui a fait surgir des perspectives pour la réhabilitation et a permis chez nous un regain d'intérêt pour ce type de patrimoine.

Un autre exemple, la cité Émile Zola, à la Courneuve qui était alors menacée de démolition et qui a été remise en valeur après que nous ayons démontré ses potentialités au maître d'ouvrage.

Il ne faut pas se limiter aux façades, et le même soin est porté à la revalorisation d'ouvrages comme ceux des cages d'escalier, avec des soubassements en mignonnette soulignés par des carreaux de faïence qui viennent souvent du Berry. Ce sont des ouvrages remarquables mais qui ont été dégradés au fil du temps par des passages de réseaux supplémentaires sans qu'aucune attention n'y soit portée. Il a fallu résister à la demande qui nous a été faite de les peindre ou de projeter des paillettes par-dessus.

L'agence a ainsi trouvé un créneau, la sauvegarde d'un patrimoine qui n'était pas très reconnu à l'époque. Cet aspect est important car lorsqu'on présente des candidatures, il apparaît que peu d'agences s'intéressent à ce domaine. Certains architectes font un passage météorite sur la réhabilitation, car ils découvrent vite qu'en dehors du maître d'ouvrage, du bureau d'étude et du coordonnateur, il y a un autre interlocuteur dont il faut s'occuper, c'est le locataire.

Pour la réhabilitation de la cité-jardin, les travaux se font en majorité en logement occupé (80%) avec des travaux de restructuration importants et des locataires qui restent sur place.

La cité-jardin de Stains représente 15 ans de travail avec un attachement fort pour ce patrimoine de l'entre-deux-guerres. La cité-jardin de Stains compte 1 600 logements.

Nous avons eu des difficultés, il y a 10 ans pour aller à la recherche d'informations et de documents en archives, ce qui représente du temps passé non rémunéré, inscrit nulle part dans les honoraires. Nous ne disposons que d'un relevé de géomètre et de jeux de plans à peu près complets.



L'enveloppe des bâtiments collectifs - les éléments remarquables après restauration.

Henry Sellier s'est beaucoup intéressé à l'époque aux châteaux délabrés qui existaient en région parisienne pour y créer ses cités-jardins. Celle de Stains suit le plan des allées du château - brûlé par les Prussiens en 1870 - et dont il ne restait que l'orangerie qui est devenue la mairie. La place centrale occupe l'emplacement du château.

La réhabilitation prévoit 6 tranches pour les collectifs et 4 tranches pour les individuels ; les collectifs sont au milieu du plan masse, ils sont ceinturés par les individuels.

Pierre Guillard

Il y a une intervention prévue aussi sur les 6 cœurs d'îlots qui étaient en déshérence, pour les requalifier soit en espace public soit en espace un peu plus privatisé pour nos locataires, sachant que l'ensemble de la cité-jardin, à l'exception de quelques pavillons, est propriété de l'Office.

Jean Boidot

Un point important est à signaler, presque rien des constructions d'origine n'a été démolie et l'ensemble est « dans son jus ». On note une qualité et une variété du traitement architectural, avec une richesse formelle extraordinaire. On dit que c'étaient des ouvriers belges qui étaient intervenus. Il y a des choses étonnantes par exemple dans le travail du béton, dans lequel sont incrustés en sous-face des plaquettes de céramiques, et également dans le travail des ferronneries.

Le quartier raconte la façon de vivre des gens, les reflète, beaucoup de personnes âgées restent très attachées à leur cité.

Avec l'architecte des bâtiments de France, un gros travail en amont a été mené, pas seulement sur les plans mais aussi sur le terrain et en relation avec habitants. Nous avons recherché la technique pour nettoyer les briques sans les abîmer, les produits écologiques s'étant avérés inefficaces, nous avons opté pour les combiner avec des gommages légers. Les habitants avaient peint certaines parties de façade avec des produits très variés dont le décapage a été délicat. Des procédés adaptés et des entrepreneurs et des compagnons susceptibles de réaliser proprement ces prestations ont donc été recherchés.

Pour des questions de budget, on ne pouvait pas remplacer les fenêtres d'origine par des fenêtres à l'identique (par des fenêtres type Lapeyre) en bois deux fois plus chères. Nous avons, avec l'ABF, réalisé un test en PVC et un test en bois, avec un travail sur la couleur blanc cassé. À dix mètres, la différence était très peu perceptible, dans les dimensionnements autant que dans l'aspect final. Les portes des halls avaient déjà été changées deux fois, et le modèle était perdu, on a donc obtenu des compensations et proposé une porte combinant bois et serrurerie et adaptée aux équipements de contrôle d'accès contemporains.

L'ensemble pavillonnaire se situe sur un sentier de grande randonnée, sur un axe appelé à se développer, avec beaucoup d'étrangers qui viendront visiter le site. Ce qui est aussi intéressant, ce sont toutes les appropriations des habitants des pavillons avec par exemple une privatisation des porches, avec l'ajout de resserres et d'abris de jardin.

Un des gros problèmes a été le revêtement d'origine des pavillons qui se décollait. Beaucoup de temps a été nécessaire pour retrouver des peintures ou plutôt des badigeons qui ne soient pas irréversibles, avec un travail très fin pour la reconstitution par tâtonnements successifs de l'enduit granuleux. La disponibilité de l'ABF a été un élément très précieux.

Les locataires avaient fermé les porches de leurs pavillons par des dispositifs hétéroclites que nous remplaçons par des éléments de serrurerie dessinés le plus finement et le plus discrètement possible.

Les clôtures paddock en béton ont toutes été refaites à l'identique.

Dans les parties communes des collectifs, les boîtes aux lettres et les mosaïques de grande qualité en grès cérame ont été rénovées, mais les emmarchements, façon marche

d'escalier de métro, ont été impossibles à retrouver. Dans les cages d'escalier, nous avons fait réaliser des coffrages en medium pour cacher tous les réseaux, en respectant les dernières normes électriques.



Les parties communes des collectifs après travaux.

Il faut noter que les logements ont été très appropriés par les habitants et sont souvent très encombrés. C'est dans ce milieu qu'il faut intervenir pour mettre aux normes les logements et les équipements. Par discrétion je ne présente pas de photographies des habitants, bien que ce soit émouvant.

Pour faire comprendre aux habitants ce qu'on allait faire chez eux on s'est inspirés des plans-type des promoteurs ou des bandes dessinées. Les logements des immeubles les plus anciens sont composés d'une salle commune de 12 à 15 m² avec un évier et de deux chambres commandées de 8 m² environ, ce sont des surfaces très petites que l'on ne pouvait pas laisser ainsi.

Deux solutions étaient possibles, soit de procéder à des déclassements en transformant un trois pièces pour en faire un deux pièces, avec cuisine, salle à manger et chambres séparées, soit d'ajouter à la disposition existante une douche, un lavabo et un WC et d'installer un chauffage collectif et une VMC en regagnant la place autrefois prise par la cuisinière poêle à charbon.

On a pratiqué aussi des regroupements de deux logements sur le même palier, en un seul, avec des pièces de bonnes dimensions et des séjours de 18 m².

Les collectifs de la cité-jardin comptent près de 200 types de logements différents sur 1 500 logements en tout, avec des typologies très variées, reflétant toute la complexité de l'architecture des logements sociaux de l'entre-deux-guerres.

Les travaux ont été faits en rapport étroit avec les habitants.

Les travaux dans les logements représentent trois mois de calvaire pour les habitants lorsque les logements sont occupés. Il faut leur faire accepter, et c'est plus facile s'ils sont conscients de l'avantage qu'ils tireront des travaux.

Les études ont été commencées il y a dix ans, de nouveaux éléments de programme sont venus se greffer chaque année : les normes handicapés, l'accessibilité, l'énergie et l'obtention des labels...



Les logements collectifs - proposition de réorganisation.

Jusqu'à maintenant on traite l'isolation des terrasses, des combles et des planchers hauts des caves, les fenêtres, mais on ne touche pas aux façades, qui pourraient apporter 50 % d'économies d'énergie complémentaires.

Le nouveau challenge est de réussir une isolation thermique par l'intérieur, très difficile à mettre en œuvre et qui entraîne de gros surcoûts en site occupé.

Tous les logements vides sont isolés par l'intérieur car il n'y a pas de solution par l'extérieur.

Toutes ces améliorations ont pour but d'attirer dans la cité-jardin une clientèle rajeunie.

Pierre Guillard

La population est âgée et souffre de précarité sociale. L'office accompagne les locataires, avant et pendant les travaux, avec une maîtrise d'œuvre sociale interne. Des permanences sont organisées sur l'évolution de la quittance et la recherche d'une typologie de logements adaptée à la composition des familles.

Le nombre des déménagements est limité, leur organisation est compliquée, ça représente un traumatisme pour les habitants fragiles ou âgés et il est nécessaire, dans un contexte de crise du logement, de gérer le nombre de logements inhabités.

Le coût de travaux représente 50 000 euros par logement dans les pavillons et dans les collectifs (coût élevé des chaufferies collectives à créer dans les sous-sols) avec une quittance de 300 euros, pour des très petites surfaces de 50 m². Les architectes Eugène Gonnot et Georges Albenque se sont beaucoup inspirés du modèle anglais pour la conception des immeubles et des pavillons.

Dans le film, le Vilain d'Albert Dupontel, tourné récemment à la cité-jardin (2008), les scènes d'intérieur ont été tournées dans des décors de logements bien plus vastes que dans la réalité.



Les abords après travaux

Jean Boidot

Les pavillons, très courus, comptant une population de propriétaires par procuration (certains locataires y vivent depuis 40 ans), ne présentent aucune difficulté à être loués.

En général, dans les opérations de réhabilitation, l'effort est porté sur le bâti, mais depuis 6 ou 7 ans, le traitement des abords est pris en compte et financé, ce qui permet l'intervention des paysagistes.

À Stains, il y a tout un vocabulaire de petites resserres, de grilles, de clôtures, de mobilier très dégradé, à remettre en état.

Il y a eu également une gestion de l'eau à organiser sur le site avec la création de bassins d'orage imposants. Le chauffage collectif a été généralisé et le tri sélectif mis en place en réutilisant une partie des resserres.

La concertation est très importante, et le maître d'œuvre doit se mettre en première ligne pour expliquer son projet aux locataires. Il y a eu une bonne maîtrise de la communication grâce à la création d'un journal et à l'organisation de réunions de concertation, indispensables même si elles n'étaient pas toujours très fréquentées.

Toutes les demandes des habitants sont écoutées, par l'intermédiaire de « cahiers de liaison » mis à leur disposition au point d'accueil, qui font l'objet d'un suivi permanent.

Il faut noter l'importance de l'entreprise qui réalise les travaux, il est clair que ce sont des travaux difficiles à confier à des corps d'état séparés. Les entreprises sont sélectionnées pour leur capacité à coordonner une multitude de microchantiers simultanés, en général ce sont les majors, mais on voit l'apparition de petites entreprises générales de 50 personnes, très efficaces, qui sont bien adaptées à ce type de programmes, notamment sur les pavillons.

Frédéric Lenne

Directeur du département architecture, urbanisme, technique, Groupe Moniteur

Merci pour votre présentation très enthousiaste sur une opération qui était de très grande qualité à l'origine et que vous avez restituée dans toutes ses qualités, en l'adaptant aux usages contemporains. On a bien compris que vous aviez envie de restaurer à l'identique, en tenant compte aussi des contraintes liées à l'ABF qui vous avait dit de ne toucher à rien. Néanmoins si on s'abstrait de cela, aurait-on pu mettre « une patte contemporaine » qui serait venue compléter l'opération ?

Jean Boidot

Un architecte s'est préoccupé uniquement de cela, et a proposé une petite extension sur les pavillons, sorte de petit volume à la « Mies Van Der Rohe », qui aurait ravi la profession, et les revues spécialisées, mais qui n'était pas finançable et qui se trouvait dans des jardins que les locataires voulaient avant tout conserver. Il n'a pas dialogué avec les habitants et il a interrompu sa mission.

J'ai entendu souvent la profession honnir les opérations Palulos qui étaient pourtant accessibles aux grands noms de l'architecture, qui ne s'y sont pas intéressés, sauf Arcane, ou Castro sur des opérations importantes. Il y a une approche modeste de la réhabilitation à avoir.

La difficulté réside dans l'écoute et la communication avec les habitants et c'est souvent la relation humaine qui bloque.

Pierre Guillard

L'intervention sur la première tranche des individuels représente une année et demi de négociation. Il y a un sentiment fort de la part des locataires qui est celui d'être propriétaires avec une très grande appropriation des pavillons car ils y habitent depuis longtemps. Ils y ont réalisé à leur frais des améliorations conformes ou non conformes (avec parfois des installations de chauffage de non conformité grave), et il faut les informer sur le programme de travaux afin de mettre en valeur les interventions obligatoires et nécessaires.

Pour chaque tranche de travaux, l'amicale des locataires signe un protocole d'accord avec l'Office. L'objectif est de les informer sur les modalités d'intervention, sur l'augmentation de la quittance, sur la possibilité également de mettre à la disposition des personnes âgées un logement de courtoisie pendant le temps des travaux.

L'adhésion des locataires au projet est essentielle. Elle est élevée, et nous avons eu un vote majoritaire et massif. Il faut être vigilant sur le suivi des travaux. Ce qu'ils voient se réaliser, lors des premières interventions, rassure les gens sur ce qui va se faire, à la fois dans leur habitat et dans les parties communes. L'enjeu est important, et c'est de la responsabilité du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre et de l'entreprise de réussir les premières tranches car elles vont conditionner l'adhésion des habitants des tranches suivantes. Notre action sur les bâtiments et les espaces verts privatifs est accompagnée par un important programme de rénovation des voiries publiques sous l'égide de Plaine Commune.

Christian Comiot

Architecte enseignant à Paris Malaquais, atelier d'architecture Isachris

Je voudrais vous demander comment vous vous y êtes pris pour les appropriations des loggias et les petits cabanons dans les jardins : les avez-vous supprimés ?

Jean Boidot

C'est une question de négociation et de patience. On part sur un avis simple, il faut que l'enveloppe du bâtiment soit entièrement rénovée, donc tout ce qui est collé au bâtiment doit être démonté pour ne pas laisser de traces ultérieures, lorsque le locataire aura déménagé. L'enveloppe doit être entièrement remise à neuf. Il est nécessaire de passer beaucoup de temps pour négocier les déposes et les démontages, et le maître d'ouvrage doit être très impliqué. Il n'y a pas d'injonction : tout se passe avec de la patience et, éventuellement, de petites compensations.

Il y a aussi une problématique, celle de l'amiante dans les sols et les colles de faïences rapportées par les locataires et du plomb (car à cette époque-là toutes les peintures blanches étaient au plomb), ce qui pèse lourdement sur le déroulement des travaux en site habité et oblige à des relogements des habitants.

Pierre Guillard

Il est important de faire prendre conscience aux locataires qu'ils habitent dans un site patrimonial très intéressant avec une grande valeur. L'amicale de locataires, qui est fortement présente, nous relaie auprès des locataires. Aujourd'hui le chantier se déroule de manière satisfaisante.

Pierre Saint-Guily**Architecte, PACT du Val-d'Oise**

Par rapport à ce travail de restauration, car il s'agit bien d'un travail de restauration, quel niveau de Cerqual thermique avez-vous obtenu, RT 2005, THPE...?

Pierre Guillard

L'office est engagé dans la démarche « Habitat et patrimoine » pour obtenir un label dans le bas de l'échelle C. Cerqual a admis que l'on raisonne bâtiment par bâtiment. Sur les collectifs ça va, sur les pavillons qui regroupent 2, 3 ou 4 logements, on obtient un bilan thermique moyen.

Pierre Saint-Guily

Ce qui veut dire qu'avec le couperet de la RT 2012 on ne pourra plus faire ce type de réhabilitation ?

Pierre Guillard

Nous avons un engagement avec Cerqual de faire les travaux au départ des locataires, avec de l'isolation par l'intérieur. Les locataires restant longtemps dans leur logement, cela veut dire que nous aurons une bonne isolation de nos logements à l'échéance 2030 ou 2035.

Christophe Aubriot**Directeur adjoint du développement, Opievoy**

Pouvez-vous nous donner quelques détails sur le traitement des briques ?

Jean Boidot

On a 3 tranches de collectifs, 2 réalisées par l'entreprise GTM, et une par Brézillon. Avant de commencer nous avons procédé à une multitude de tests avec l'assistance du LERM qui est un organisme d'analyse de l'état des revêtements. À mon grand regret, les produits bio se sont avérés décevants pour les moustaches, notamment sous les balcons, avec des traînées noirâtres. On a donc opté pour un complément par hydro-gommage doux, et procédé à une application d'hydrofuge. Nous avons également surveillé de près les conditions climatologiques d'intervention.

Élisabeth Rojat-Lefebvre

Quel est le coût de réhabilitation pour les logements collectifs ?

Pierre Guillard

Le même que pour les individuels, c'est à dire 50 000 euros par logement, avec un coût élevé pour le chauffage collectif : les chaufferies sont créées en sous-sol des immeubles et nécessitent des travaux avec des reprises de structure importantes pour avoir la hauteur suffisante. Le passage des canalisations et l'intervention dans les logements engendreront aussi d'importants surcoûts.

Patrick Urbain

Directeur du CAUE 94

Quel est le montant des honoraires d'un travail aussi important ?

Jean Boidot

Le montant des honoraires est trop faible, il faut faire des économies de fonctionnement, et avoir une organisation rigoureuse. Il faut acquérir une culture du compromis avec les habitants qui évite les blocages et le temps perdu.

Pour une tranche de 100 logements pavillonnaire (environ 4 M€ de travaux), le taux d'honoraires (architectes BET) est de 6%. Pour une tranche de 200 logements collectifs (8 M€ de travaux) le taux d'honoraires (architectes + BET) est de 6,8%.

On est peu soumis pour le moment à la pratique des concours, ce qui permet d'économiser du temps et de l'énergie. Le dossier à monter pour chaque candidature doit être étayé, avec de l'intérêt et de la compétence, et il y a donc une nécessité de se documenter préalablement sur l'histoire des bâtiments et de leurs concepteurs, comme l'a bien démontré l'intervention de M. Lempereur ce matin.

Comparativement à la construction neuve, le nombre d'architectes qui présentent une candidature pour les opérations de réhabilitation est peu élevé.

Pour approfondir

- *LERM. Laboratoire d'études et de recherches sur les matériaux [en ligne]. Disponible sur : <http://www.lerm.fr/lerm/index.php>*
- *LOURONNÉ M., GAUDRY G., LABORDE M.-F., POUVREAU B. Les cités-jardins de la banlieue nord est de Paris. Éditions du Moniteur. Paris : 2007*

IV.B. RÉHABILITATION D'UN CORPS DE FERME EN LOGEMENTS SOCIAUX, JUZIERS (78)

Pierre Lépinay

Architecte

Architecte diplômé de l'ENSA de Marseille en 1989. Prix du meilleur diplôme de la région PACA. Il travaille en agence, entre autre chez Architecture Studio et Badia Berger. Il commence son activité libérale en 1994. Pierre Lépinay et Bertrand Meurice travaillent en collaboration depuis 2004 et ont créé leur SARL d'architecture fin 2009 à Paris. Ils travaillent sur des équipements culturels, tertiaires et du logement, uniquement en marché public.

Christophe Aubriot

Directeur adjoint du développement, Groupe OPIEVOY

L'Office interdépartemental Essonne, Val-d'Oise et Yvelines (OPIEVOY) est le deuxième bailleur social d'Île-de-France avec plus de 48 000 logements gérés dans 8 départements et 172 communes. L'activité du groupe se répartit en opérations de renouvellement urbain, opérations de réhabilitation et opérations de développement.

Questions clés

- *Quelles conditions pour la réalisation de petites opérations de réhabilitation ?*
- *L'incidence de la réglementation dans la réalisation d'opérations de réhabilitation*

Christophe Aubriot

Cette opération est assez particulière, on est très fier de sa qualité architecturale et de la collaboration avec Pierre Lépinay.

L'OPIEVOY est le deuxième bailleur social en Île-de-France, il est présent dans 26 projets ANRU. Nous développons également un très important programme de réhabilitation de nos logements hors ANRU. Par ailleurs nous intervenons aussi bien en construction neuve qu'en opération acquisition-amélioration comme à Juziers. Nous avons relancé la construction depuis 6 ans, et l'on vise 700 logements par an en rythme de croisière, dès l'année prochaine. L'opération de Juziers n'est pas très significative de notre production mais nous sommes très contents de l'avoir réalisée.

Juziers est situé dans la troisième couronne de l'Île-de-France, petit village yvelinois le long de la Seine, très agréable. Le terrain est situé à flanc de coteau, en limite du bourg. Juste au-dessus de l'immeuble commence la partie agricole. Il s'agit en partie de constructions troglodytes creusées dans la couche calcaire, notamment pour les caves. La commune a acheté cette ancienne exploitation viticole, le maire ne voulait pas laisser partir ce patrimoine et a demandé à l'OPIEVOY de l'étudier. On a mis un certain temps à se mettre d'accord, car ce n'était pas simple à évaluer du point de vue des travaux de réhabilitation : nous avons signé un bail emphytéotique gratuit car il aurait été impossible pour nous de réaliser l'opération si nous avions dû acheter ou même payer un loyer. Nous avons lancé en août 2003 une consultation de maîtrise d'œuvre sans concours : nous n'en avons pas l'obligation. Nous le faisons parfois sur des opérations d'acquisition-amélioration mais cela n'a pas été le cas ici. La consultation s'est faite en deux tours : plusieurs candidatures, puis trois ou quatre lauréats retenus à qui nous avons demandé une note méthodologique. Le lauréat a été choisi sur la base de cette note méthodologique et de ce qui transparaissait de ce qu'il comprenait de l'opération et de la proposition qu'il faisait. Nous avons sélectionné le cabinet Lépinay-Meurice en mars 2004. En octobre 2004 le permis de construire était accepté. Après cela a été plus long car la première offre de SOBEMA était supérieure au budget. L'entreprise SOBEMA, entreprise générale de taille moyenne composée de vrais artisans, a su faire un

travail de précision. Nous avons pu lancer les travaux en mars 2006 et la réception a eu lieu en juillet 2007, après quelques difficultés car nous avons dû reprendre une bonne partie du bâtiment existant. C'est une opération de neuf logements, nous laissons au maître d'œuvre la liberté d'optimiser l'existant, il lui était demandé de créer entre huit et dix logements. De nombreux détails ont été décidés sur le chantier : monsieur Lépinay va vous en parler. Ce corps de ferme présentait un potentiel que monsieur Lépinay a très bien exploité et je le laisse poursuivre.

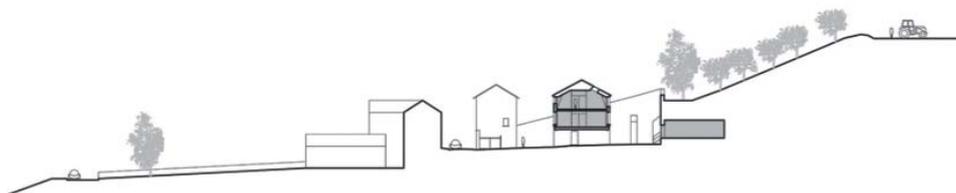
Pierre Lépinay

Ce projet a été ma troisième réalisation de ce type, la première consistait en cinq logements à Sisteron dans un bâtiment du XIV^e siècle et j'ai fait ensuite un écomusée également à Sisteron.

C'est un site très pentu, avec un plateau qui était planté de vignes à l'origine jusqu'au XIX^e siècle. Les fermes s'organisent sur des replats de la pente et des caves sont creusées dans la craie.

Au départ c'est un ensemble assez hétéroclite. On avait deux maisons sur rue datant des années 1950 et en même temps qui reprenaient un certain mur en ruine qui était en pierres. Sur l'arrière il y avait eu un ajout sur l'existant.

Les bâtiments existants à l'arrière étant plutôt datés du XVIII^e siècle. Le fond de la parcelle est dominée par un grand mur de soutènement très long. Le voisinage est organisé de la même manière avec un principe de petites cours relativement étroites dont on se dit qu'elles ne doivent pas être très agréables, un peu glauques, mais en fait dans la réalité cela génère des espaces intéressants qui donnent également protection contre la chaleur. Des caves sont creusées sous le coteau. La coupe montre les cultures, ensuite les principes de replats, tout cela descend doucement jusqu'à la Seine.



Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux à Juziers, coupe, Pierre Lépinay architecte.

Pour nous cette notion d'étagement, de forte pente est quelque chose de très important dans le projet.

Dans l'organisation de la typologie on a voulu le faire ressentir aussi. Le corps de ferme principal existant en pierres mal enduit : à l'origine il était constitué de petits logements à cet étage et tout le reste c'était des granges, des remises. L'autre bâtiment en pierres comprenait des remises, des étables et du stockage à l'étage.

Le mur de soutènement fait six mètres de hauteur, on a démoli un bâtiment qui lui était adossé (une construction en parpaings ajoutée à la ferme) et on a découvert ça, et lors de la réalisation on a transformé ce mur. Au fur et à mesure du chantier on a découvert pas mal de choses et il y a eu pas mal d'improvisations au fur et à mesure.

On a une maison sur la rue indépendante, celle du milieu a des garages en rez-de-chaussée et dans le bâtiment de la grange on a fabriqué trois T2 en duplex. On avait la contrainte de rentrer également neuf véhicules dans le site. Dans les étages, on a travaillé sur des systèmes de logements traversants, en couplant séjour et cuisine. Dans ce projet la grosse difficulté a consisté à amener de la lumière, à donner des orientations multiples, à permettre de se situer spatialement dans le site et avoir des ensoleillements favorables. On a commencé par

démolir des bâtiments existants plus un grand auvent, cela a permis de créer les cours pour éclairer les logements.

On est dans une rue très étroite avec beaucoup de circulation. C'est un travail sur la fluidité des espaces à l'intérieur mais aussi à l'extérieur, travail sur les parcours : on arrive par la rue et comment on découvre les espaces extérieurs, cela s'y prête bien dans ces bâtiments qui sont un peu labyrinthiques.

Ce qui est intéressant quand on rentre c'est de créer des transparences qui invitent le regard et incitent au déplacement vers d'autres lieux. Cette notion de parcours c'est un peu le secret de fabrication de l'architecte, de créer cette dynamique. C'est ce que ressentent les gens qui visitent le projet, même si ils n'en ont pas l'explication, il y a cette dynamique qui est créée par les vues, la fluidité de l'espace.

Je peux parler également de tout le travail sur les façades : il y avait des fenêtres existantes, des trous. On a fait en sorte de garder les linteaux, chaque fenêtre est travaillée en détail, au cas par cas. Là on voit le plancher que l'on a créé au R+2, du coup il a fallu s'adapter avec un joint creux.



Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux à Juziers, travail d'insertion des menuiseries dans les façades d'origine et percées visuelles, Pierre Lépinay architecte.

Les fenêtres béton du haut ont été créées, elles sont un peu en retrait avec un joint creux autour. Tout cela crée une richesse de vocabulaire architectural, qui est exacerbée lorsqu'il y a de la lumière. Là on voit les passages, les percées visuelles créées, on voit la cour du fond avec un arbre que l'on aperçoit. Cela incite au parcours et crée également la complexité du lieu. On a conservé les pavés qui existaient dans une des cours privatives.

Je vais parler de notre manière d'aborder les choses en réhabilitation. Tout à l'heure mon confrère parlait de modestie, je suis entièrement d'accord avec ça. En fait on s'insère dans une continuité historique, avant nous il y a eu quelque chose, on arrive, on fait notre intervention et après nous il y aura certainement autre chose. Cette continuité historique c'est cela qui crée l'identité d'un lieu, cela permet aux gens de s'ancrer dans la réalité, de s'approprier des lieux, d'être bien à un endroit. C'est pour cela que je suis toujours triste de voir des bâtiments démolis, car chaque lieu a un potentiel. Notre travail c'est justement de déceler ces qualités. C'est un travail qui a un côté très technique et un autre aspect intuitif et difficilement explicable. Quand j'aborde un projet comme celui-là, je me promène longtemps

sur le lieu en essayant de faire le vide, de comprendre ce qui fait l'intérêt du lieu : j'observe des espaces, des modénatures. Par la suite, on essaie de garder le meilleur de ce qui existe et on essaie de faire avec. Cela se fait pendant les études, mais aussi pendant le chantier, car l'on découvre des situations inédites au fur et à mesure. Cette façade a été entièrement recrée dans un mur opaque. Structurellement on a du faire des cadres béton pour stabiliser l'ensemble du bâtiment. Les choses se jouent dans le détail : ces cadres auraient pu être des sortes de gros boudins saillants. Là, la différence c'est que le cadre est en retrait de 3 cm par rapport à la pierre, cela crée une ombre. Ici l'appui n'a pas les « moustaches » sur le côté, il s'arrête droit. Ces petites choses changent tout dans la perception générale. Ce bâtiment a été entièrement vidé, on a créé des niveaux de planchers. Dans le nouveau plancher créé, la poutre est en retrait par rapport à la poutre bois. Tout cela introduit des hiérarchies dans la perception de l'architecture, qui sont bien perçues par les gens qui fréquentent l'endroit. C'est une manière de respecter les lieux, de hiérarchiser les matériaux : le matériau noble c'est la pierre et ensuite le béton. Il y a aussi une logique par rapport à notre intervention : la pierre était là avant nous, on intervient avec le béton.

Pour les bâtiments des années 1950, pour des raisons budgétaires, on a refait une peinture. Cela fonctionne assez bien, les bâtiments plus récents sont peints. Le traitement des fenêtres est parfois un cadre enchâssé dans l'existant, il y a un joint creux et le cadre ne touche pas le sol. C'est l'insertion de quelque chose de moderne dans l'existant sans l'attoucher. Je reviens sur le mur de soutènement. On a essayé d'enlever les parpaings qui étaient collés dessus, on a fait des sondages, ça ce sont les trous de sondages que l'on a conservés, on a vu que ce n'était pas possible. Alors, je me suis débrouillé avec, j'ai demandé à l'entreprise une intervention particulière : il y avait une partie en pierres, on a fait une découpe propre, on a fait des joints, il y a une sorte de travail plastique sur ce mur. Tout ça a été complètement improvisé au fur et à mesure du chantier.

Christophe Aubriot

Cette réhabilitation en coût global revient à 150 000 € TTC par logement toutes dépenses confondues, mais en dehors du foncier puisque l'on était en bail emphytéotique gratuit. Ce qui revient à 2 640 € TTC par m² habitable. Ce qui est plus cher qu'une autre opération de 12 logements que l'on a fait à peu près similaire en construction neuve.

Cette différence s'explique car on a fait énormément de choses : énorme travail d'évacuation de bâtiments qui ne servaient à rien, le bâtiment central a été entièrement repris, le plancher haut du rez-de-chaussée a entièrement été refait ainsi que la toiture. Les caves troglodytes ont été renforcées à la demande du contrôleur technique, même celles qui n'étaient pas rendues accessibles, par projection de béton sur la voûte.

Tout le traitement des murs périphériques des murs de soubassement qui ont été entièrement rejointoyés et qui ne sont pas directement du logement.

Question d'un participant

Dans le Val-d'Oise on a du mal à trouver des opérateurs pour de petites opérations comme celle-ci. Pourquoi ?

Christophe Aubriot

L'OPIEVOY a une longue tradition d'intervention sur de petites opérations de 2 à 15 ou 20 logements. Cependant dans le cadre de nos objectifs de réalisation de 700 logements par an, il va nous être plus difficile de nous engager dans des opérations si réduites. Aujourd'hui, avec la baisse des financements de la Région et de l'état, nous devrions pour faire la même opération mettre le double de fonds propres par logement. Dans cette opération ils étaient déjà de plus de 24 000 euros par logement. Avec toutes les contraintes actuelles : patrimoine, exigences des financeurs, normes accessibilité, c'est une opération que nous ne pourrions

plus faire. Le petit côté sympathique des pierres qui font le seuil à l'ancienne ça ne fonctionne plus avec la réglementation handicapée. On étudie encore des opérations comme celle-ci mais nous ne passons pas du point de vue technique selon la réglementation ou alors nous ne passons pas financièrement. La politique de l'état ne va pas dans le sens de permettre l'équilibre de telles opérations, les acquisitions-améliorations ne font plus partie des objectifs de l'état. Dans ce même genre de contexte, depuis neuf mois on appelle la DDT pour leur demander comment ils acceptent de financer de tels projets.

CONCLUSION

Frédéric Lenne

Directeur du département architecture, urbanisme, technique, Groupe Moniteur

Je crois qu'on arrive au terme de ce colloque qui était tout à fait passionnant et avant la conclusion de Madame Genthon, je n'aurais pas la prétention de vous résumer tout ce qui s'est dit aujourd'hui parce que ce serait très compliqué, je vais peut-être essayer de retenir simplement trois idées principales.

La première est que le champ de la réhabilitation du logement est immense. C'est aussi celui sur lequel, peut-être, on peut faire le plus d'avancées dans la mesure où, évidemment, le patrimoine qui représente une masse extrêmement importante est très concerné aujourd'hui par les réhabilitations de toutes natures qui s'imposent : la réhabilitation thermique, comme les travaux d'accessibilité pour les handicapés plus aisés.

La deuxième idée, c'est un travail un peu ingrat, c'est-à-dire, que là où une opération neuve peut donner de belles images dans les revues d'architecture et une notoriété aux acteurs de cette réalisation, là on est plus souvent sur des choses qui sont plus du registre de la couture, de l'intervention très soignée. C'est donc effectivement moins valorisant que ne peut l'être la construction neuve.

Dernière idée qui se relie à l'idée précédente, c'est qu'il ne peut pas y avoir d'interventions en matière de réhabilitation sans qu'elles ne s'inscrivent dans une recherche historique.

Il y a beaucoup d'intervenants tout au long de la journée qui ont insisté sur le fait qu'il faut aller chercher très loin en arrière les documents qui permettent de comprendre la nature et la qualité du bâtiment existant pour ensuite recréer dans ce bâtiment existant.

Voilà les trois idées principales que je voulais souligner en cette fin de journée.

Avant de passer la parole à Muriel Genthon, directrice de la DRAC qui va conclure cette journée, une dernière prise de parole des CAUE.

Élisabeth Rojat-Lefebvre

Directrice du CAUE 78

Je voulais remercier une nouvelle fois la DRAC et le ministère de la Culture et de la Communication. Dans nos départements, ce sujet, notamment de la réhabilitation et du logement en général, est très porté par les CAUE. Mais ce que nous faisons aujourd'hui, de nous mettre tous autour de la table ainsi que tout le travail de l'Observatoire de la qualité architecturale, ne pourrait pas se faire sans votre aide. De plus, une connivence s'est établie entre nos équipes, les personnes qui travaillent à la DRAC et au ministère et c'est très agréable. Pour tout ceci, les CAUE vous sont très reconnaissants.

Muriel GENTHON

Directrice de la DRAC Île-de-France

Je n'ai pas la prétention de faire une conclusion parce que je suis arrivée malheureusement très tard.

Je suis vraiment sensible aux remerciements que vous nous attribuez et je vous en remercie en retour. Je remercie l'Union régionale des CAUE parce qu'effectivement c'est un partenaire très important dont les relations avec la DRAC sont anciennes. En tant qu'architecte et directrice régionale, je tiens beaucoup à ce que ces relations perdurent, se développent et nous fassent avancer les uns et les autres sur des questions communes qui sont, effectivement, celles qu'on a vu aujourd'hui et, au-delà, celles qui touchent à la qualité architecturale, à la valorisation, à l'éducation autour de ces questions de patrimoine et d'architecture. C'est un volet de la DRAC qui est très important, certainement à développer et qui n'est pas forcément le premier auquel on pense quand on pense aux activités de la DRAC mais moi j'y tiens beaucoup.

Merci au Président Laurent qui a dû assister à vos travaux ce matin, merci à l'ensemble des CAUE d'avoir organisé et porté cette journée avec ceux qui ont participé, les différents intervenants et également les équipes de la DRAC, Olivier Godet et Sophie Jevakhoff qui sont vos interlocuteurs.

Je suis tout à fait consciente aussi, vous l'avez dit par rapport à l'Observatoire, qu'il y a plusieurs points de jonction entre nous, ce dont je me réjouis. Alors sur ce thème de la réhabilitation, j'ai entendu qu'une des questions principales, c'est de s'appuyer sur un existant pour le transformer ; c'est une question évidemment qui n'est pas nouvelle et qui aujourd'hui prend une couleur particulière du fait qu'elle touche ces questions de qualité architecturale. Elle touche également des questions d'intégration dans un tissu urbain. Il faut souvent que cette réhabilitation se voie le moins possible, chose qui n'est pas toujours facile à imaginer. C'est une question difficile, vous l'avez dit aussi, parce qu'il y a un croisement, une série de réglementations, de normes qui ont été édictées par l'État avec des injonctions parfois contradictoires rendant d'autant plus difficile la mise en valeur de la dimension architecturale et du patrimoine. J'ai tout à fait conscience que c'est cette question qui rend très difficile ces réhabilitations. Dans ces sujets, il s'agit toujours d'un équilibre, d'être sur un fil très difficile à suivre parce que la réhabilitation du patrimoine n'est pas toujours une chose évidente pour tout le monde.

Du coup, l'échange d'expériences que vous avez eu se justifie d'autant plus parce que ce sont des solutions qui sont au cas par cas, très fines. Il n'y a pas tellement de méthode à mettre en œuvre, il a des échanges d'expériences à faire comme ce que vous avez fait aujourd'hui, il y a la valorisation des bons exemples. D'autant plus qu'en Île-de-France, la question du logement est une question très sensible.

Il y a une pression très forte sur les différents partenaires pour que la construction de logements se passe à un rythme très soutenu, 70 000 logements par an, nous n'y sommes pas encore.

Mais je sais, pour participer à de nombreuses réunions en préfecture, que cette question du logement est très présente. Il est donc d'autant plus important de valoriser ces expériences, qui sont dans la petite échelle, dans la finesse, il faut continuer et poursuivre même si c'est difficile.

Je remercie donc tous ceux qui sont intervenus et qui ont participé à cette journée.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

• Frise chronologique des principales évolutions du contexte réglementaire de la construction, source : ANAH	8	• Grutage des mandolines, source : Archives nationales de Fontainebleau.	47
• Évolution du nombre de résidences principales et les pourcentages de logements bénéficiant des éléments de confort, source : INSEE	10	• Plan état initial du PRU - le Plateau de Clichy-Montfermeil, Asma Khawatmi pour la Direction de projet	53
• Étude sur l'inconfort et la dégradation des logements, source : INSEE	12	• Plan état futur, Asma Khawatmi pour la Direction de projet, d'après les plans-guides d'aménagement des urbanistes Bécard & Palay (Clichy-sous-Bois) et RDE/Atelier du Paysage (Montfermeil)	53
• Estimation de la répartition du parc de logements en France selon leur étiquette énergétique, source : ANAH	13	• Photo aérienne montrant l'articulation des Bosquets (partie montfermeilloise du PRU) avec le secteur pavillonnaire, Éric Morency pour la Direction de Projet	54
• Estimation de la répartition du parc de logements en France selon leur étiquette énergétique, source : ANAH	13	• Étude d'impact, Frédérique de Saint-Hilaire Plan-guide d'aménagement, RDE/Atelier du Paysage, urbaniste de Montfermeil pour le PRU	56
• 65% du parc construit avant 1975 responsable de 80% des émissions de CO ₂ du résidentiel, source : IAU	19	• Coupes et élévations Berthe Morisot, Vincen Cornu architecte pour l'OPH93	57
• Étiquettes DPE du parc résidentiel francilien, source : IAU	20	• Plan masse de l'îlot Paul Langevin, Direction de projet / Façade nord de la résidence Paul Langevin, état existant et projeté, Alexandre Elefant architecte pour l'OPIEVOY	59
• Part des dépenses énergétiques dans le revenu des ménages par type d'énergie utilisée pour le chauffage, source : IAU	21	• Photos de la résidence Paul Langevin, état existant et projeté, Éric Morency pour la Direction de projet	60
• Part des résidences principales du parc privé dont l'étiquette DPE est G, source : RGP2006 / Énergie demain / ICE	22	• Répartition des ménages ayant effectué des travaux de rénovation dans les 12 derniers mois et des dépenses par quintile de revenu, source : enquête logement 2006	63
• Le Shape village, Saint-Germain-en Laye, Jean Dubuisson et Félix Dumail ; cliché HL	27	• Plan de conception et relevé habité d'un studio, réhabilitation d'un immeuble en 11 logements sociaux, Chartier et Corbasson architectes pour la SIEMP / Marion Abalti pour l'URCAUE	75
• Le Prieuré Saint-Martin, Montbonnot Saint-Martin (38), Étude d'intérêt patrimonial et de faisabilité, Atelier Attrapa. Superposition du plan du géomètre et du plan de la division des biens nationaux ; Document atelier Attrapa	29	• Insertion de garde-manger dans les persiennes coulissantes, Equateur architecture pour la SIEMP	75
• Susville (38), site du chevalement du puits de mine du Villaret, 1950 (Atelier multiple, architecte). Document atelier Multiple	30	• Réhabilitation d'un immeuble en 11 logements sociaux, Chartier et Corbasson architectes pour la SIEMP	76
• Viols-le-Fort (34), Projet d'aménagement du centre d'interprétation archéologique (Atelier multiple, architecte). Document Atelier multiple / C. Chauveau	31	• Plan masse de la réhabilitation de la cité jardin de Stains, OPH 93.	80
• Bruyères-sur-Oise (95), reconversion de la ferme municipale (Atelier multiple), Cliché Gaston Bergeret	32	• L'enveloppe des bâtiments collectifs - les éléments remarquables après restauration, crédit : A&B architectes	81
• Vauhallaan (91), acquisition-amélioration de 12 logements sociaux (Atelier multiple), Cliché HL	32	• Les parties communes des collectifs après travaux, crédit : A&B architectes	83
• Longpont-sur-Orge (91), acquisition-amélioration de 6 logements sociaux (Atelier multiple), Cliché HL	33	• Les logements collectifs - proposition de réorganisation, crédit : A&B architectes	84
• Ivry-sur-Seine (94), copropriété Marat, travaux de sauvetage (Léna & Mengeot / AETIC, architectes, bâtiments de Renée Gailhoustet), Cliché HL	34	• Les abords après travaux crédit : A&B architectes	85
• Évolution de la tour Bois-de-prêtre, Raymond Lopez architecte, coll. Pavillon de l'Arsenal, 1964 / Réhabilitation, TECTEAM bureau d'études techniques, 2005 / Projet de transformation, Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal architectes, 2006.	37	• Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux à Juziers, coupe, Pierre Lépinay architecte	90
• Plan masse des barres de la Faisanderie.	45	• Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux à Juziers, travail d'insertion des menuiseries dans les façades d'origine et percées visuelles, Pierre Lépinay architecte.	91
• Vue de détail sur la façade, cliché : Pierre-Yves Brunaud	46		

LISTE DES ABRÉVIATIONS

ABF - Architecte des bâtiments de France

ADEME - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

ANRU - Agence nationale pour la rénovation urbaine

APS - Avant projet sommaire

APD - Avant projet détaillé

APUR - Atelier parisien d'urbanisme

ARENE - Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies

AVAP - Aire de mise en valeur du patrimoine

BBC - Bâtiment basse consommation

CAUE - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CCFA - Communauté de communes de l'agglomération Fontainebleau-Avon

CROUS - Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de Paris

DAPA - Direction de l'architecture et du patrimoine

DCE - Dossier de consultation des entreprises

DPE - Diagnostic de performance énergétique

DRAC - Direction régionale des affaires culturelles

DRIEA-IF - Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France

EPA - Établissement public d'aménagement

HLM - Habitation à loyer modéré

HQE - Haute qualité environnementale

IAU - Institut d'aménagement et d'urbanisme

IGH - Immeuble de grande hauteur

INSEE - Institut national de la statistique et des études économiques

MEDDTL - ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

ONF - Office national des forêts

OPAH - Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

OPH - Office public de l'habitat

OTAN - Organisation du traité de l'Atlantique Nord

PICRI - Partenariats institutions citoyens pour la recherche et l'innovation

PUCA - Plan urbanisme, construction et architecture

PRU - Projet de rénovation urbaine

PTZ - Prêt à taux zéro

RT - Réglementation thermique

SCI - Société civile immobilière

SDRIF - Schéma directeur de la région Île-de-France

SIEMP - Société immobilière d'économie mixte de Paris

TFPB - Taxe foncière sur les propriétés bâties

UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

ZPPAUP - Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

LISTE DES INTERVENANTS

Abalti Marion • chargée de mission • URCAUE IDF
Aoust Joël • directeur • CAUE 95
Aubriot Christophe • directeur-adjoint du développement • OPIEVOY
Boidot Jean • architecte • A&B architectes
Druot Frédéric • architecte • Frédéric Druot Architecture
Eliet Denis • architecte • Eliet&Lehmann Architectes
Frayssinet Émilie • chargée de mission rénovation urbaine • Foyers de Seine et Marne
Galey Bertrand-Pierre • directeur chargé de l'architecture adjoint au directeur général • ministère de la Culture et de la Communication • direction générale des patrimoines
Gavrilovic Élisabeth • chef de projet • PRU Clichy-Montfermeil
Genthon Murielle • directrice • DRAC
Girrometti Laurent • directeur technique et juridique • ANAH
Guillard Pierre • directeur de la maîtrise d'ouvrage • OPH 93
Hoddé Rainier • architecte sociologue • CRH-LAVUE (UMR n°7218 du CNRS)
Lagandré Éric • directeur technique adjoint • ANAH
Lehmann Laurent • architecte • Eliet&Lehmann Architectes
Lelièvre Vincent • architecte • CAUE 92
Lempereur Hubert • architecte et historien,
Lenne Frédéric • directeur du département architecture • urbanisme, technique, Groupe Moniteur
Lépinay Pierre • architecte • Lépinay Meurice architectes
Mettetal Lucile • IAU • département habitat et démographie
Rojat-Lefebvre Élisabeth • directrice • CAUE 78

LISTE DES PARTICIPANTS

Anquetil Pierre • directeur • Solidarité nouvelle pour le logement 94
Ballu Élisabeth • chef du bureau de l'ingénierie • sous-direction des monuments historiques • ministère de la Culture et de la Communication • direction générale des patrimoines
Baronce Isabelle • documentaliste webmaster • URCAUE IDF
Benoit Rosemarie • adjointe à la sous-directrice de l'architecture et de la qualité architecturale • ministère de la Culture et de la Communication • direction générale des patrimoines
Bonnet Nelly • étudiante • ENSA Paris la Villette
Bony Laurent • architecte • CAUE 91
Bourgeois Daniel • directeur technique • I3F
Boyer Annie • architecte conseil • CAUE 78
Briand Jean-François • chargé de mission bureau de la qualité architecturale et du paysage • ministère de la Culture et de la Communication • direction générale des patrimoines
Comiot Christian • architecte • enseignant à Paris Malaquais, Isachris
d'Agostino Enrico • architecte • CAUE 91
Drouilly Odile • adjointe aux directeurs • CAUE 95
Duriez Marie-Christine • architecte • CAUE 92
Egermann Christophe • responsable du pôle construction • DDT Yvelines
Flora Jean-Luc • responsable de la mission logement durable et précarité énergétique • DRIHL
Godet Olivier • délégué à l'architecture • DRAC
Jaouen Marc • chef du département qualité et développement durable • DRIEA
Jevakhoff Sophie • responsable des villes d'art • DRAC
Joanny Catherine • STAP 91
Katz Cécile • directrice adjointe • CAUE 93
Laignel Hubert • chargé de communication • CAUE 93
Leconte Christine • architecte • CAUE 91
Louvet Christelle • architecte conseil • CAUE 78
Martin Pascal • architecte voyer en chef • mairie de Paris • direction du logement et de l'habitat
Martin Jean-Baptiste • chef du service du logement et de son financement • mairie de Paris • direction du logement et de l'habitat

Menvielle Christiane • chargée de mission • ministère de la Culture et de la Communication • bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale

Monier Anne-Marie • architecte • CAUE 94

Monnet Coralie • chargée de communication • CAUE 92

Mourey Solène • architecte • CAUE 75

Nayet Joël • chargé de mission politique, technique et développement durable • mairie de Paris • direction du logement et de l'habitat

Nœuveglise Madeleine • architecte • ARENE • mission architecture, aménagement et constructions durables

Parinaud Thierry • architecte • UNSFA

Payet Jean-Michel • directeur • CAUE 93

Philippon Thomas • coordonateur • URCAUE IDF

Plancke Bruce • architecte conseil • CAUE 78

Rigot Clément • ingénieur architecte • URCAUE IDF

Rougeron Hélène • chargée de mission • URCAUE IDF

Saint-Guily Pierre • architecte • PACT Val d'Oise

Sandevor Philippe • directeur de la réhabilitation • Paris Habitat OPH

Sypniewski Marian • OPH 93

Tautou Philippe, président • CAUE 78

Thiénot Amélie, architecte • CAUE 94

Urbain Patrick, directeur • CAUE 94

Veyrat Carole • chef du bureau des professions • ministère de la Culture et de la Communication • direction générale des patrimoines

Vionnet Pierre • directeur général adjoint chargé de l'urbanisme • mairie de Bagnolet

Vuidel Laurent • responsable du développement immobilier et du patrimoine • FIAC - Batigère

Wissler Richard • architecte • CAUE 94



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE



Manifestation organisée avec le soutien financier de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) et la Direction générale des patrimoines (DGP).