

HABITATS

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

Mercredi 15 décembre 2010

OBSERVATOIRE DE LA
QUALITÉ ARCHITECTURALE
DU LOGEMENT
EN ÎLE-DE-FRANCE
SÉMINAIRE N°2

Proposé par l'Union régionale des
CAUE d'Île-de-France et accueilli
au ministère de la culture et de la
communication



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Animation

Frédéric Lenne • GROUPE MONITEUR • directeur du département architecture, urbanisme et technique

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 – adjointe aux directeurs
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
Louvét Christelle • CAUE 78 • architecte
Monier Anne-Marie • CAUE 94 • architecte
Mourey Solène • CAUE 75 • architecte chargée de mission
Rigot Clément • URCAUE IDF • ingénieur
Rojat-Lefebvre Élisabeth • CAUE 78 • directrice
Soulé Jean-Sébastien • CAUE 92 • directeur
Thienot Amélie • CAUE 94 • architecte

Contact

Clément Rigot
t : 01 60 79 80 02
clement.rigot@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

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 quatre ans par les CAUE franciliens. À partir de la trentaine d'études de cas déjà réalisées, de leur synthèse et des dix études de cas actuellement en cours, l'objectif est de créer les conditions d'émergence d'un débat.

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 sont diffusés le plus largement possible.

Crédits photos
Logements sociaux rue Saint Antoine à Paris (75)
© Chartier-Corbasson architectes
Logements sociaux d'insertion à Villeneuve-le-Comte (77)
© CITA architecture / photo : Heidi Meister
Réhabilitation de grands ensembles à Saint-Ouen l'Aumône (95)
© Atelier d'Architecture Benoît Jacquard - Victoria Pignot / photo : Benoît Fougeirol

INTRODUCTION

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

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. On assiste ainsi, en quelque sorte, à la « réhabilitation de la réhabilitation ».

Or il ne suffit plus, aujourd'hui, de simplement isoler un bâtiment et de remplacer sa chaudière.

Et mieux encore, il devient évident que la réhabilitation ne saurait se réduire à des enjeux énergétiques, aussi pressants et incontournables soient-ils. Au contraire, 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, permettrait au surplus de retrouver le 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.

PROGRAMME

> 9h00 Ouverture

Jean Gautier, directeur chargé de l'architecture, adjoint au directeur général, Direction générale des patrimoines

MATIN : LES ENJEUX DE LA RÉHABILITATION

Présentation de l'Observatoire de la qualité architecturale
Vincent Lelièvre, architecte urbaniste au CAUE des Hauts-de-Seine

> 9h30 Évolution des politiques de réhabilitation et état des lieux

Laurent Girometti, directeur technique et juridique, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

> 9h50 L'enjeu énergétique dans le parc résidentiel francilien

Christine Corbillé, directrice du département habitat et démographie, Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU IDF)

> 10h10 Reconnaître les potentiels techniques et les temporalités du bâti pour mieux le transformer

Hubert Lempereur, architecte et historien

Discussions

> 11h00 Exemples de démarches

Métamorphose de la tour Bois Le Prêtre, Paris 17^e
Frédéric Druot, architecte

Projet de réhabilitation des barres de la Faisanderie, Fontainebleau

Émilie Frayssinet, chargée de mission rénovation urbaine, Foyers de Seine et Marne
Denis Eliet et Laurent Lehmann, architectes urbanistes

Réhabilitation et rénovation urbaine : antagonisme ou coexistence possible ? L'exemple de Clichy-Montfermeil

Élisabeth Gavrilovic et Carolina Valdes, chefs de projet, direction de projet Clichy-Montfermeil

Discussions

> 12h30 Déjeuner

APRÈS-MIDI : LES QUALITÉS DE LA RÉHABILITATION

Introduction

Joël Aoust, directeur du CAUE du Val-d'Oise

> 14h00 Réhabilitation et précarité énergétique

Éric Lagandré, directeur technique adjoint, ANAH

> 14h20 La valeur d'usage en réhabilitation

Rainier Hoddé, architecte sociologue, Centre de recherche sur l'habitat (CRH)

> 14h40 Habiter la réhabilitation

Marion Abalti, chargée de missions de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France

Discussions

> 15h30 Exemples de mises en œuvre

Réhabilitation d'une cité-jardin des années 1920 - 1930, Stains

Pierre Guillard, directeur de la Maîtrise d'ouvrage, Office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis
Jean Boidot, architecte, A&B architectes

Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux, Juziers

Christophe Aubriot, directeur-adjoint du développement, groupe OPIEVOY
Pierre Lépinay, architecte, Lépinay Meurice architectes
José Marquès, conducteur de travaux, entreprise SOBEMA

Discussions

> 17h00 Clôture

Muriel Genthon, directrice, Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC)

RÉSUMÉ DES INTERVENTIONS

9 h 30 > *Évolution des politiques de réhabilitation et état des lieux*

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.

9 h 50 > *L'enjeu énergétique dans le parc résidentiel francilien*

La loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement souligne que « le secteur du bâtiment, qui consomme plus de 40 % de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre, représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement ». L'objectif fixé par le Grenelle consiste à réduire les consommations d'énergie du parc existant d'au moins 38 % d'ici à 2020 par la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013.

Les caractéristiques du logement et leur classement selon leur performance énergétique

À partir d'un état des lieux des consommations énergétiques du parc résidentiel francilien par date d'achèvement, type d'énergie utilisée, mode de chauffage ou encore statut d'occupation, nous pouvons fractionner le parc des résidences principales, les hiérarchiser les déterminants et identifier les segments les plus consommateurs.

Au-delà d'une meilleure connaissance des consommations théoriques des résidences principales, la facture énergétique illustre la qualité thermique du bâti et la performance des équipements mais aussi les comportements des ménages et, pour certains, leur privation. À travers l'Enquête nationale logement (ENL) de 2006, nous connaissons la part des revenus des franciliens consacrée aux dépenses énergétiques, les ménages qui peinent à se chauffer, et ceux qui engagent des travaux d'amélioration énergétique.

Afin de décloisonner les approches, une typologie des résidences principales et de leurs occupants est proposée. Cela offre une vision croisée et réaliste des enjeux énergétiques dans le logement, et estime la capacité d'action ou la vulnérabilité des ménages par type d'habitat. Pour compléter la description de ces profils et

mesurer une forme de dépendance globale à l'énergie en intégrant le poids de la mobilité et en intégrant une cartographie des classements.

La facture énergétique des ménages franciliens et leur appréhension

L'analyse des pratiques des ménages du périurbain permet à partir d'entretiens qualitatifs dont l'objectif est de mieux appréhender les stratégies des ménages soumis à une certaine tension énergétique, les arbitrages déplacements-logements, deux secteurs à forte consommation, et les anticipations par rapport à la fluctuation des prix. Comment ces ménages appréhendent-ils la question énergétique ? Quelles sont les mutations envisagées dans les domaines de l'habitat et de la mobilité dans l'hypothèse d'une hausse importante du coût de l'énergie ou d'une limitation publique drastique de son utilisation, et quels sont les effets de l'impératif environnemental sur les comportements actuels ou envisagés des ménages ?

Christine Corbillé

Directrice du département habitat et démographie, Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU IDF)

Économiste et démographe, Christine Corbillé est, depuis juin 2005, directrice du département démographie, habitat, équipements et gestion locale à l'IAU IDF. Elle anime une équipe aux compétences variées qui permettent de croiser les expertises à différentes échelles de territoires et de mener des réflexions prospectives pour anticiper les évolutions futures. Auparavant, elle a été en charge d'études sur les évolutions socio-démographiques régionales, sur le marché du logement et les politiques en matière d'habitat, sur l'estimation des besoins en logement et des équipements d'accompagnement et leurs programmations. Elle a également été chargée de mission pour la politique de la ville au Conseil régional d'Île-de-France (CRIF).

10 h 10 > Reconnaître les potentiels techniques et les temporalités du bâti pour mieux le transformer

Les injonctions fonctionnelles, normatives et énergétiques touchent l'ensemble du parc bâti existant et, en son sein, très particulièrement et souvent aveuglément, l'architecture de l'Habitation, qu'il s'agisse, par exemple, de bâtiments de l'Ancien Régime, d'immeubles de faubourgs, de grands ensembles ou de pavillons de banlieue. Curieusement, malgré l'ampleur des programmes et des budgets engagés, le champ de l'intervention sur l'existant demeure cruellement en recherche de savoirs et de savoir-faire davantage constitués, diffusés et enseignés.

Il existe pourtant un possible corps théorique et pratique, mais il est resté souvent prisonnier du champ du « patrimoine ». Hier outil d'urgence et d'intelligence collective dans la poursuite du projet impulsé, parmi d'autres, par un Prosper Mérimée, et renouvelé par un André Malraux, le projet patrimonial s'avère désormais parfois célibataire voire contre-productif. À travers l'export d'une sollicitude et de méthodes généralement réservées aux seuls objets ou ensembles identifiés pour être protégés – comme si toute architecture n'avait pas le droit au bonheur et ne pouvait être valorisée –, l'intervention sur le bâti existant peut être totalement renouvelée. Tout un pan de la production architecturale, le plus souvent muet pour l'histoire de l'architecture, peut s'insérer dans un nouveau champ de savoir, largement fondé sur le relevé, l'analyse « anatomique » du bâti et son étude « archéologique » au sens large, à même d'en identifier les potentiels spécifiques de transformation comme les limites.

À travers l'évocation de divers exemples emblématiques, quelques principes ouverts, laissant une large dimension d'interprétation, seront mis en exergue : entre autres, l'indispensable part laissée au doute à toutes les phases du projet, le devoir de connaissance de ce que l'on détruit ou transforme, et la priorité donnée à des opérations graduelles en matière de réversibilité. On visera à identifier certaines pratiques singulières de l'intervention sur le bâti existant comme un axe de développement d'une architecture responsable et durable, corollaire d'une nouvelle économie du projet. Plus qu'un art d'accommoder les restes, la réhabilitation peut s'assumer en alternative crédible et joyeuse à la

dissolution des impératifs écologiques ou citoyens (l'accessibilité aux personnes handicapées) dans les normes, l'hyper technologie et les stratégies mercantiles.

Hubert Lempereur

Architecte et historien

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.

11h00 > Exemples de démarches

Métamorphose de la tour Bois Le Prêtre, Paris 17^e

Il s'agit d'être convaincu que toutes les situations urbaines, toutes les surfaces construites de logements, de bureaux, d'entrepôts, que l'on stigmatise, que l'on dénonce comme la médiocrité absolue et que l'on jette au pilori, sont des situations spécifiques, potentiellement capables de devenir des territoires exceptionnels et merveilleux, distincts entre eux et économiquement très rentables.

Il s'agit d'être convaincu que l'analyse fine et précise de ces multiples cas, l'étude de leurs constitutions, de leurs capacités, de leurs affectations et de leurs transformations plutôt que leurs destructions, sont les préalables essentiels à ce qu'il est convenu d'appeler le « Développement Durable ».

Il s'agit d'être attentif au réservoir immense d'un matériel urbain inachevé, dont la transformation délicate et attentive est capable de fournir sans ébat ni débat, des réponses aux questions immédiates du logement, de densité urbaine, de l'environnement, du plaisir d'habiter et de vivre en ville.

Le plaisir est l'objet de cette attention, l'économie en est le cœur.

Il apparaît de façon consternante que parmi les cibles du label HQE, la notion d'économie globale brille par son absence. Ne devrait-elle pas en être la cible numéro 1 ? Sommes-nous donc dans l'insouciance de l'opulence ? Ne sommes-nous pas dans la recherche de solutions variées et légères, efficaces et réactives ?

Transférer les dépenses de démolitions et de reconstructions vers des investissements sur des transformations opportunes, c'est dépenser mieux, c'est traiter deux à trois fois plus de cas et de situations critiques. C'est éviter une multitude de surcoûts et de désagréments liés au coût des déménagements de populations, aux coûts des pertes d'exploitations, au coût des nuisances, au coût des viabilisations de nouvelles ZAC. C'est générer des filières de production nouvelles, légères, précises et adaptées au cas par cas de chaque transformation envisagée, c'est faire de l'économie le vecteur de réflexions intelligente et discernées. C'est évidemment éviter les dépenses d'énergie conséquentes aux démolitions.

Se pencher sur l'adaptation des marchés d'entreprises pour trouver des correspondances plus justes avec les différentes situations, s'investir dans des reconsidérations juridiques du calcul de loyers, de taxes de charges, de valeurs foncières, sur la déréglementation sont les chantiers fondamentaux de l'économie que l'ensemble de notre profession doit s'obliger à projeter sur chaque situation particulière. Il faut sans cesse remettre à plat des pratiques et des habitudes devenues bien encombrantes.

Il s'agit de ne jamais démolir, ne jamais supprimer, toujours ajouter, transformer et utiliser. Il s'agit de faire basculer doucement et avec gentillesse, la banalité vers l'enchantement.

C'est un travail qui mise sur la précision, le discernement et l'attention.

Frédéric Druot

Architecte, Frédéric Druot architecture

Né en 1958, Frédéric Druot est architecte, diplômé de l'École d'architecture de Bordeaux en 1984.

Il obtient en 1990 les Albums de la jeune architecture et crée en 1991 l'agence Frédéric Druot Architecture.

Son travail porte sur le bien capable : la reconnaissance des capacités existantes du patrimoine bâti (contextuelles, géographiques, spatiales...) dans une stratégie d'évolution, de transformation.

Projets et études réalisés dans cette optique :

- la publication de « 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
- la transformation en cours de la Tour Bois le Prêtre, Paris 17^e, en collaboration avec l'agence Lacaton et Vassal, mission HOE en site occupé. Il a reçu en 2006 pour ce projet le prix « Sustainability and Residential Innovation » de la Ville de Madrid.
- un « Inventaire et analyse de sites capables de transformations et de densification urbaine » dans Paris intramuros, étude réalisée à compte d'auteur.
- 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 (CUB) de Bordeaux.

Projet de réhabilitation du « Village de la Faisanderie », Fontainebleau

Le projet consiste à restructurer quatre grands immeubles, 280 logements, édifiés par Marcel Lods en 1952, en lisière de la forêt de Fontainebleau et appelé le « Village de la Faisanderie ». Construits en 9 mois avec le procédé Camus, ces bâtiments expérimentaux représentent un moment clef de l'histoire de l'architecture.

À partir de ce cas concret, seront développés les thèmes de la méthodologie mise en œuvre pour mener à bien une opération aux forts enjeux historiques, économiques, politiques, techniques et réglementaires.

Les étapes d'appréhension et de compréhension de l'existant seront détaillées, ainsi que les investigations techniques qui permettront d'articuler des réponses opérationnelles efficaces. Cet exemple pose clairement la question du financement des opérations de réhabilitation (financement des travaux, mais aussi des recherches historiques, et de la maîtrise d'œuvre) ; des compétences des équipes pluridisciplinaires et de leurs responsabilités respectives ; de la question du coût global.

Émilie Frayssinet

Chargée de mission rénovation urbaine, Foyers de Seine-et-Marne

De formation programmiste 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 3600 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 & Laurent Lehmann

Architectes urbanistes, Eliet et 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.

Réhabilitation et rénovation urbaine : antagonisme ou coexistence possible ? Le projet de rénovation urbaine de Clichy-Montfermeil

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 de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (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 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 (Office public de l'habitat (OPH) de la Seine-Saint-Denis, maître d'ouvrage et Vincent Cornu, architecte) ou la réhabilitation par la « greffe » : opération mixte de démolition partielle, réhabilitation et construction neuve ;

- l'opération P. Langevin (Office interdépartemental Essonne, Val d'Oise et Yvelines (OPIEVOY), maître d'ouvrage et Alexandre 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.

Élisabeth Gavrilovic & Carolina Valdes

Chefs de projet, direction de projet Clichy-Montfermeil

Elisabeth Gavrilovic et Carolina Valdes sont architectes, diplômées respectivement du master de psychologie environnementale de Paris V et du master « Urbanisme et Gestion des Villes » de l'Institut d'Urbanisme de Paris.

Après une expérience de maîtrise d'ouvrage d'équipements en collectivité, Elisabeth Gavrilovic rejoint Partenaires Développement 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.

Après une expérience de maîtrise d'œuvre urbaine au sein d'un bureau d'études et de maîtrise d'ouvrage au sein d'un bailleur social, en France, et chez un aménageur urbain, à l'international, Carolina Valdes rejoint Partenaires Développement en 2009 et la direction de projet du PRU Clichy-Montfermeil, en tant que chef de projet sur le secteur de Montfermeil.

14 h 00 > Réhabilitation et précarité énergétique

« La précarité énergétique résulte de la combinaison de trois facteurs principaux : ménages vulnérables du fait de la faiblesse de leurs revenus, mauvaise qualité thermiques des logements occupés et coût de l'énergie.

Les familles en situation de précarité énergétique ont trois grands types de réactions : calfeutrement des aérations, utilisation de solutions de chauffage inadaptées, notamment les poêles à pétrole et la privation de chauffage.

La spirale de la précarité énergétique, outre son origine financière, se renforce alors à partir d'un second « point d'appui » important : un logement en mauvais état et mal chauffé se dégrade, devenant de plus en plus difficile et onéreux à chauffer, entraînant plus de difficultés sanitaires et sociales pour l'occupant etc. »

(Source Plan bâtiment Grenelle)

L'intervention examinera les principales approches de la précarité énergétique.

Elle se livrera ensuite à une description des principales solutions techniques pertinentes et des moyens de financement mobilisables (subventions du programme "Habiter Mieux", certificats d'économie d'énergie).

Éric Lagandré

Directeur technique adjoint, 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).

14 h 20 > La valeur d'usage en réhabilitation

L'action publique et la promotion privée, les concepteurs et les décideurs, se réclament assez unanimement de la qualité architecturale, alors que les publics de l'architecture semblent contester ou déplacer cette idée. Ce constat nous a conduit à penser les qualités architecturales dans leurs dimensions plurielles, et parfois conflictuelles, à travers plusieurs recherches, et plus récemment à travers plusieurs sites en rénovation urbaine (pour le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) et pour le Partenariat institutions-citoyens pour la recherche et l'innovation (PICRI) en région Île-de-France) qui ont la double particularité d'interroger un avant et un après, et de s'ouvrir à la concertation avec les habitants.

Rainier Hoddé

Architecte sociologue, Centre de recherche sur l'habitat (CRH)

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).

14 h 40 > *Habiter la réhabilitation*

À partir d'enquêtes effectuées sur plusieurs projets, étudiés dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale, différents aspects de la réhabilitation seront abordés. Pour cette étude, de type exploratoire, des entretiens qualitatifs ont été conduits sur un échantillonnage d'usagers de logements sociaux et collectifs. Une dizaine d'habitants ont été rencontrés sur quatre opérations, analysées en fonction des spécificités de chacune et du nombre de logements.

La réhabilitation, en particulier lorsqu'elle concerne le logement, peut être perçue de manière très différente selon qu'elle soit effectuée en site occupé ou inoccupé, selon qu'elle fasse l'objet d'une concertation ou non et selon la façon dont les professionnels l'abordent. Dans les projets de logements réhabilités, les transformations de configurations spatiales ont une incidence sur les modes d'habiter. Elles sont des adaptations aux normes de salubrité mais aussi aux usages présumés et hiérarchisés par les architectes.

Mais qu'en est-il des « marges de manœuvre », de ces adaptations qui doivent offrir aux habitants la possibilité de s'approprier leurs nouveaux espaces de vie : ceux de leur logement et ceux de leur quartier. Ces différentes faces de la réhabilitation seront évoquées en se fondant donc sur la parole des habitants.

Marion Abalti

Chargée de mission pour l'Observatoire, URCAUE IDF

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.

15 h 30 > *Exemples de mises en œuvre*

Réhabilitation d'une cité-jardin des années 1920 - 1930, Stains

La cité-jardin de Stains, construite entre 1921 et 1933 par les architectes Gonnot et Albenque, est réalisée à l'initiative de l'Office public d'habitations à bon marché du département de la Seine, présidé par Henri Sellier.

Construite sur le principe d'un urbanisme social - affirmation d'intégrer les habitations et les voiries aux espaces verts publics et privés, la cité jardin compte 1646 logements associant pavillons et immeubles collectifs et s'inscrit dans une programmation pluriannuelle de réhabilitation, initiée depuis 2003.

Le projet de réhabilitation des pavillons nécessite plus particulièrement un investissement technique et

social important, du fait d'une part de l'appropriation de chaque logement par ses occupants, souvent âgés, d'autre part du fait de la valeur patrimoniale de ces bâtiments.

L'objectif d'amélioration thermique des bâtiments, conjugué avec un dialogue régulier avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF), mais contraint par une intervention en site occupé et des superficies de logement réduites, imposent de la part du maître d'œuvre, du bureau d'étude technique, des représentants de l'entreprise et de la maîtrise d'ouvrage une présence très importante dans la phase d'exécution des travaux.

Ces travaux s'accompagnent d'interventions sur les réseaux et voiries, ainsi que de la requalification des espaces verts en cœur d'îlot.

Pierre Guillard

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

Architecte et urbaniste, il 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'Établissement public d'aménagement (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 (OPH) de Seine Saint Denis.

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, il débute ses études d'architecture en 1966 (atelier ARRETICHE) puis rejoint l'unité pédagogique 6 (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 champs des oiseaux à Bagneux, cité-jardins de Stains et du Pré Saint Gervais). À ce jour, A&B et PMCR ont réalisé plus de 400 opérations de réhabilitation portant sur plus de 30 000 logements.

Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux, Juziers

La réhabilitation d'une ancienne exploitation viticole est l'occasion pour la municipalité de créer des logements sociaux dans le centre du village. Une prise en compte particulièrement travaillée des particularités de la parcelle et du patrimoine existant caractérise cette réalisation. De fortes contraintes liées à la situation sur un coteau calcaire en pente et au règlement d'urbanisme sont saisies par le maître d'œuvre pour proposer des logements différents présentant tous une grande qualité d'usage.

Pour donner aux logements les conditions d'implantation et d'orientation les plus favorables, le site a été débarrassé de trois bâtiments pénalisant la fluidité de l'organisation. La succession de cours intérieures forme une continuité de vides autour desquels s'organisent les logements, continuité valorisée par le traitement des sols.

L'opération manifeste son inscription dans un site agricole et villageois, mettant en valeur les traces de son ancienne activité viticole. Les interventions valorisent la qualité des éléments en place (maçonnerie, mur de soutènement, sols) avec lesquels un dialogue est instauré : les cadres en béton signifiant et facilitant le nouvel usage d'habitation restent en retrait des maçonneries existantes et autorisent la conservation d'anciens linteaux

ou de traces d'ouvertures antérieures.

L'accès aux caves creusées dans le coteau désormais affectées à chacun des logements, est mis en scène dans un jeu d'escaliers et de parois retravaillées.

L'opération comporte neuf logements : 1 maison individuelle, 1 T4, 3 T3 et 5 T2 (dont 4 PLUS et 5 PLA).

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.

Pierre Lépinay

Architecte, Lépinay Meurice architectes

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.

José Marquès

Conducteur de travaux, entreprise SOBEMA

Entreprise de maçonnerie, plus spécialisée dans les travaux de réhabilitation, la société SOBEMA existe depuis 40 ans et est basée à Élancourt (Saint-Quentin-en-Yvelines).

LES INTERVENANTS

ABALTI Marion • URCAUE IDF • chargée de mission
AUBRIOT Christophe • OPIEVOY • directeur-adjoint du développement
BOIDOT Jean • A&B architectes • architecte
DRUOT Frédéric • Frédéric Druot Architecture • architecte
ELIET Denis • Eliet&Lehmann Architectes • architecte
FRAYSSINET Émilie • Foyers de Seine-et-Marne • chargée de mission rénovation urbaine
GALEY Bertrand-Pierre • Ministère de la Culture et de la Communication, direction générale des patrimoines • directeur chargé de l'architecture, adjoint au directeur général
GAVRILOVIC Élisabeth • PRU Clichy-Montfermeil • chef de projet
GENTHON Murielle • DRAC • directrice
GIROMETTI Laurent • ANAH • directeur technique et juridique
GODET Olivier • DRAC • délégué à l'architecture
GUILLARD Pierre • OPH 93 • directeur de la maîtrise d'ouvrage
HODDÉ Rainier • Centre de recherche sur l'habitat • architecte sociologue
JEVAKHOFF Sophie • DRAC • responsable des villes d'art
LAGANDRÉ Éric • ANAH • directeur technique adjoint
LAURENT Philippe • URCAUE IDF • président
LEHMANN Laurent • Eliet&Lehmann Architectes • architecte
LELIÈVRE Vincent • CAUE 92 • architecte urbaniste
LEMPEREUR Hubert • architecte et historien
LENNE Frédéric • Groupe Moniteur • directeur du département architecture, urbanisme, technique
LÉPINAY Pierre • Lépinay Meurice architectes • architecte
METTETAL Lucile • IAU • département habitat et démographie
PIQUERAS Christine • Ministère de la Culture et de la Communication, sous-direction de l'architecture et de la qualité architecturale • sous directrice

LES INVITÉS

ANQUETIL Pierre • Solidarité nouvelle pour le logement 94 • directeur
AOUST Joël • CAUE 95 • directeur
BARONCE Isabelle • URCAUE IDF • documentaliste webmaster
BONY Laurent • CAUE 91 • architecte
BOURGEOIS Daniel • I3F • directeur technique
BOYER Annie • CAUE 78 • architecte conseil
CAUCHI Stéphanie • CAUE 75 • architecte
COMIOT Christian • Isachris • architecte, enseignant à Paris Malaquais
D'AGOSTINO Enrico • CAUE 91 • architecte
DEMERLÉ Anne • CAUE 78 • architecte journaliste
DROUILLY Odile • CAUE 95 • adjointe aux directeurs
DURIEZ Marie-Christine • CAUE 92 • architecte
EGERMANN Christophe • DDT Yvelines • responsable du pôle construction
FERNANDEZ Agnès • Traits urbains • journaliste
FLORA Jean-Luc • DRIHL • responsable de la mission logement durable et précarité énergétique
JAOUEN Marc • DRIEA • chef du département qualité et développement durable
KATZ Cécile • CAUE 93 • directrice adjointe
LAIGNEL Hubert • CAUE 93 • chargé de communication
LECONTE Christine • CAUE 91 • architecte
LEOTHAUD Benoît • STAP 93 • adjoint au chef du STAP 93
LOUILLAT Stefan • ADEME • ingénieur énergie
LOUVET Christelle • CAUE 78 • architecte conseil
MANSAT Pierre • Mairie de Paris • adjoint au maire de Paris chargé de Paris Métropole et président du CAUE de Paris
MARTIN Pascal • Mairie de Paris, direction du Logement et de l'Habitat • architecte voyer en chef
MARTIN Jean-Baptiste • Mairie de Paris, direction du Logement et de l'Habitat • chef du service du logement et de son financement
MENVIELLE Christiane • Ministère de la Culture et de la Communication, bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale • chargée de mission
MONIER Anne-Marie • CAUE 94 • architecte
MOUREY Solène • CAUE 75 • architecte
NAYET Joël • Mairie de Paris, direction du Logement et de l'Habitat • chargé de mission, politique, technique et développement durable
NÈUVEGLISE Madeleine • ARENE Mission architecture, aménagement et constructions durables • architecte
PARINAUD Thierry • UNSFA • architecte
PAYET Jean-Michel • CAUE 93 • directeur
PHILIPPON Thomas • URCAUE IDF • coordonnateur
PLANCKE Bruce • CAUE 78 • architecte conseil
POSSOMPÈS Michel • Fondamental • architecte enseignant à Paris Malaquais
RIGOT Clément • URCAUE IDF • ingénieur architecte
ROJAT-LEFEBVRE Élisabeth • CAUE 78 • directrice
ROUGERON Hélène • URCAUE IDF • chargée de mission
SAINT-GUILY Pierre • PACT Val d'Oise • architecte
SANDEVOIR Philippe • Paris Habitat OPH • directeur de la réhabilitation
TAGHETTI Patrick • SIEMP • sous-directeur de la construction
TAUTOU Philippe • CAUE 78 • président
THIÉNOT Amélie • CAUE 94 • architecte
URBAIN Patrick • CAUE 94 • directeur
VIONNET Pierre • Mairie de Bagnolet • directeur général adjoint chargé de l'urbanisme
VIDEL Laurent • FIAC - Batigère • responsable du développement immobilier et du patrimoine
WISSLER Richard • CAUE 94 • architecte



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).