

HABITA(N)TS

Renouveler pour mieux habiter en Île-de-France ?

Actes du séminaire

proposé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France
le 17 janvier 2012 au ministère de la Culture et de la Communication

n°3 - novembre 2012

Actes de séminaire



À l'heure du bilan du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU I) et du lancement d'un éventuel PNRU II, l'habitat dans les projets de rénovation urbaine semble un enjeu important pour l'amélioration du cadre de vie. L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France s'est donc saisi de cette thématique pour la nouvelle série d'analyses, portant sur des opérations de démolition-reconstruction ou de réhabilitation en zone de renouvellement urbain.

Le séminaire s'est déroulé autour de quatre tables rondes, réparties entre le matin et l'après-midi et interrogeant des échelles variées du projet :

- Le quartier – Fractionner pour désenclaver ?
- L'îlot – Se l'approprier pour vivre ensemble ?
- Le bâtiment – Investir pour économiser ?
- Le logement – Renouveler pour mieux habiter ?

Le premier temps de la journée proposait un état des lieux des stratégies sur le territoire francilien ainsi que le bilan du PNRU I, tandis que l'après-midi abordait plus particulièrement la question de la place de l'habitant dans les projets de rénovation urbaine.

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 générale des patrimoines (anciennement 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

Les CAUE d'Île-de-France (URCAUE IDF)

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

Aoust Joël • CAUE 95 • directeur
Berger Christelle • CAUE 78 • architecte
Boudès Laure • URCAUE IDF • architecte, chargée de mission
Bourgeois Justine • CAUE 93 • chargée d'études
Boyer Annie • CAUE 78 • architecte-urbaniste
Conci Marcela • CAUE 91 • architecte urbaniste
d'Agostino Enrico • CAUE 91 • architecte-urbaniste
Drouilly Odile • CAUE 95 • directrice adjointe
Duffort Laurence • CAUE 75 • directrice
Duriez Marie-Christine • CAUE 92 • architecte
Katz Cécile • CAUE 93 • directrice adjointe
Lelièvre Vincent • CAUE 92 • architecte urbaniste
Monier Anne-Marie • CAUE 94 • architecte
Mourey Solène • CAUE 75 • architecte
Piacentino Sarah • URCAUE IDF • architecte, chargée de mission
Rigot Clément • URCAUE IDF • ingénieur
Rojat-Lefebvre Elisabeth • CAUE 78 • directrice
Saint-Jours Emmanuelle • CAUE 95 • architecte
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

Le 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.

La quarantaine d'études de cas jusqu'ici réalisée est disponible 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 engagées pour faire émerger un débat entre les différents acteurs du cadre bâti. Tandis que le premier séminaire en 2009 a orienté ses échanges autour de la question de l'innovation en regard des contraintes, la deuxième édition s'est concentrée sur la question des enjeux de la réhabilitation des logements en Île-de-France et ses qualités.

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 séminaires sont disponibles sur le site de l'URCAUE à l'adresse suivante : www.urcaue-idf.archi.fr/ressources/seminaire.php.

OUVERTURE

Bertrand-Pierre Galey

**Directeur chargé de l'architecture, adjoint au directeur général des Patrimoines,
ministère de la Culture et de la Communication, direction générale des Patrimoines**

Je voudrais exprimer tout l'intérêt que le ministère de la Culture, la direction générale des Patrimoines, le service de l'Architecture, portent aux travaux de l'Observatoire de la qualité architecturale menés depuis 2005 par l'Union Régionale des CAUE d'Île-de-France, pour répondre à la fragmentation de l'information et structurer une connaissance globale de la production architecturale. En effet, dans le contexte francilien où l'activité constructive est particulièrement conséquente et rapide, il est important d'identifier les opérations les plus remarquables et le ministère est heureux de participer au comité de pilotage de cet observatoire.

Depuis sa création, cet observatoire a proposé un certain nombre de séminaires autour de la thématique majeure du logement pour mettre en place des critères d'identification de la qualité architecturale. Chaque année depuis 2009, des rencontres examinent différents sujets : la mutabilité des territoires, les réponses aux enjeux du développement durable, la simplification du droit de l'urbanisme, les nouveaux modes de vie, modes d'habiter, l'évolution des plans de logements... Aujourd'hui, « Habita(n)ts, renouveler pour mieux habiter en Île-de-France », invite dans ce jeu de rédaction à rapprocher les deux concepts d'habitat et d'habitant.

Je voulais rappeler que votre activité, notamment par la promotion de l'architecture contemporaine, est proche des préoccupations du service de l'Architecture. À travers cette question de l'habitat, vous contribuez aussi aux réflexions sur le Grand Paris - dont nous assurons la tutelle au nom du ministère de la Culture, qui vient de relancer son appel d'offres pour poursuivre ses travaux, et qui a décidé d'intégrer de plus en plus la question du logement. Vos travaux font partie des éléments de débat sur l'avenir de la région et sont particulièrement opportuns aujourd'hui. Le ministère se consacre aussi au sujet du logement, à travers les études que pilote le service, notamment celle sur les grands ensembles. En 2012, nous envisageons de lancer une réflexion sur les lotissements, afin d'identifier les dimensions, les critères, les conditions mais aussi les réalisations qui démontrent la capacité de toute forme d'habitat à incarner une qualité architecturale.

Voilà les quelques mots que je voulais énoncer pour ouvrir vos travaux et vous dire encore une fois que nous sommes très attentifs aux conclusions qui seront les vôtres. Nous sommes, d'une manière générale, extrêmement attachés et solidaires de l'action des CAUE et de leur structure fédérative. Le début de l'année est le moment où l'on réexamine les différents partenariats que l'on a avec un certain nombre de réseaux et acteurs. Parmi ceux qui nous sont les plus chers, il y a le partenariat que nous entretenons à travers la France et en particulier en Île-de-France avec les CAUE. Nous vous remercions donc de votre engagement et de votre activité au sein de ces structures indispensables. Je vous souhaite une journée active, fructueuse, intéressante, et j'espère... confortable !

SOMMAIRE

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France	2
OUVERTURE	3
INTRODUCTION	5
I. MATINÉE : LE POINT DE VUE DES DÉCIDEURS	7
I.A. Bilan du PNRU ₁ et perspectives pour le PNRU ₂	7
Synthèse des échanges	11
I.B. Investir pour économiser	13
Exemples de l'Observatoire	15
Synthèse des échanges	17
I.C. Fractionner pour désenclaver ?	20
Exemples de l'Observatoire	22
Synthèse des échanges	23
II. APRÈS-MIDI : LE POINT DE VUE DES HABITANTS	25
II.A. L'habitant dans les projets de rénovation urbaine	25
II.B. S'approprier l'espace pour vivre ensemble ?	29
Exemples de l'Observatoire	31
Synthèse des échanges	33
II.C. Renouveler le logement pour mieux habiter ?	35
Exemples de l'Observatoire	36
Synthèse des échanges	39
CONCLUSION	41
CLÔTURE DE LA JOURNÉE	42
Annexes	43
Liste des abréviations	43
Repères chronologiques	44
Bibliographie sélective	45
L'Observatoire de la qualité architecturale du logement : liste de fiches	46
Les intervenants	47
Les invités	47

INTRODUCTION

Vincent Lelièvre

Architecte-urbaniste, conseiller au CAUE 92

L'Observatoire de la qualité architecturale en Île-de-France, n'est pas une analyse des tendances lourdes sur les chiffres de la construction, mais un recueil évolutif d'analyses d'opérations argumentées par critères. Il consiste à collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits, à présenter au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui peuvent faire référence en la matière et surtout à créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau et « l'hébergement » de ce débat.

Une quarantaine de fiches d'analyse d'opérations a déjà été réalisée. L'observatoire organise également des séminaires, des expositions, des débats, visites. Il entretient des rapports avec les écoles d'architecture, avec la Galerie et la Maison de l'architecture et également des liens avec l'Observatoire national des CAUE, auquel participent 36 CAUE.

Le thème du logement « sonnait » comme une évidence. C'est un axe prioritaire de la révision du SDRIF, de Paris Métropole, du Grand Paris, d'Urgence logement, et du Grenelle 2 et cela pour une raison simple, nous connaissons à nouveau une crise du logement semblable à celle stigmatisée en 1954 par le « coup de gueule » de l'Abbé Pierre.

Plus particulièrement, cette année, nous allons échanger sur les problématiques liées aux réhabilitations situées en secteur « ANRU ».

Avant d'indiquer le déroulement de la journée et avant même de parler réhabilitation, il serait bon au préalable de rappeler quelques éléments clés qui avaient guidé la construction des Grands Ensembles. Cependant, pour éviter des développements trop longs, nous nous bornerons à citer le livre de Bruno Veysières paru en 1988, « Le Hard French, ou l'architecture française des Trente Glorieuses », seul ouvrage à notre connaissance qui ait su à la fois montrer qu'il s'agissait de fonder réellement une nouvelle anthropologie — au sens fort, c'est-à-dire inventer un homme nouveau —, de produire des logements pour tous et non pour les plus défavorisés comme on le croit souvent et qu'on a conçu jusque là le « 3 pièces cuisine », qui représentait le standard du logement optimum.

Concernant la politique de la ville, il importe aussi de signaler que depuis la circulaire Guichard de 1973, qui a mis fin aux Grands Ensembles, on est passé d'une production quantitative de logements à des aspirations qualitatives :

- participation des habitants à la définition et à la gestion de leur cadre de vie ;
- rapprochement ou intégration d'autres fonctions urbaines que l'habitat (mixité fonctionnelle) ;
- recherche de réalisations comportant une proportion importante d'habitats individuels.

On pourrait noter encore une inflation quantitative depuis les opérations Habitat et Vie Sociale (HVS), commencées avec 39 ensembles et qui touchaient 60 000 logements et les programmes Développement Social des Quartiers (DSQ), qui touchaient 148 quartiers, soit 400 000 logements et 1.4 million de personnes.

Ce chiffre a encore doublé entre 1989 et 1993. Le programme ANRU, quant à lui, touchera près de quatre millions d'habitants à l'horizon 2013, répartis sur plus de 490 quartiers qui seront rénovés.

Un thème récurrent, enfin, est le débat sur l'échelle pertinente d'intervention pour la politique de la ville ainsi que sur les politiques traitant l'urbanisme et le bâti séparément de l'insertion économique et sociale, ou s'efforçant au contraire de les associer.

En regard de ces grands thèmes qui ont structuré dans un premier temps la construction des logements, puis leur réhabilitation, nous avons conçu la trame de ce séminaire en deux parties, tout d'abord en matinée le point de vue des décideurs, tandis que l'après-midi sera axée sur le point de vue des habitants.

À chaque fois, une introduction ouvrira deux parties dans la demi-journée. On débattrà donc successivement des dualismes investissement/économies et fractionnement/désenclavement, puis résidentialisation/vivre ensemble et renouvellement/mieux habiter.

Les interventions d'experts seront illustrées par des constats issus des différentes analyses extraits des projets que nous avons sélectionnés, analyses qui constituent le fonds de l'Observatoire et des entretiens conduits auprès des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études et habitants.

Bien entendu, comme d'habitude, une large part sera laissée pour les échanges — synthétisés dans le présent document.

I. MATINÉE : LE POINT DE VUE DES DÉCIDEURS

I.A. BILAN DU PNRU₁ ET PERSPECTIVES POUR LE PNRU₂

Fabrice Peigney

Sociologue (EHESS) et urbaniste (Paris VII), secrétaire général du comité d'Évaluation et de suivi (CES) de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU).

Les missions du Comité d'évaluation et de suivi (CES)

Le Comité d'évaluation et de suivi a pour caractéristique d'être indépendant de l'Agence nationale. Lors de la création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), et du lancement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), Jean-Louis Borloo a souhaité créer une instance d'évaluation qui ne soit pas reliée de façon administrative ou organique à l'ANRU et qui puisse produire rapports, notes, et autres formes de communication, de façon indépendante du ministère ou des administrations. L'objet du CES est d'évaluer l'action de l'ANRU et l'état d'avancement du PNRU. Celui-ci, par définition, s'il est impulsé par l'Agence nationale, est mis en œuvre localement par des porteurs de projets, des communautés d'agglomération, des communes, qui produisent collectivement les réalisations que l'on peut voir aujourd'hui.

Un bilan plutôt positif du PNRU₁

Lorsqu'en 2010, le président du CES, Yazid Sabeg, a décidé de produire notre rapport annuel sur un PNRU₂, il souhaitait le faire dans le contexte d'une échéance électorale majeure, celle de l'élection présidentielle, afin de peser sur ce vers quoi pourrait tendre le PNRU₂. Si l'enveloppe pour le PNRU₁ était de 12 milliards d'euros, les forces politiques s'interrogent sur le volume, le visage et contenu que l'on pourrait donner à un PNRU₂, par ailleurs très attendu. Nous avons travaillé sur le contenu, autour de plusieurs thématiques.

D'abord, nous sommes partis d'un constat sur le premier PNRU : ses réussites. En effet, le bilan nous a paru plutôt positif. Ce programme national a permis une transformation majeure du cadre de vie des habitants, une requalification massive du patrimoine des bailleurs sociaux, à travers des réhabilitations et des constructions neuves, un engagement financier partenarial inédit, puisque les conventions fixent dans le marbre les engagements de l'État. Dans l'épisode précédent de la rénovation urbaine, dans le cadre des Grands Projets de Ville (GPV), les enveloppes financières se re-négociaient tous les ans et laissaient dans l'incertitude les porteurs de projet. Le PNRU a produit une stabilisation, puisque les porteurs de projet et maîtres d'ouvrage savaient où ils allaient grâce, notamment à un effet de levier important dû au fort soutien de l'Agence nationale (la subvention moyenne de l'ANRU dans les PRU pour les opérations de rénovation urbaine étant de 27% environ). Et de plus, il a généré une rapidité d'exécution forte, puisque une centaine de conventions aujourd'hui sont en voie d'achèvement, alors qu'il s'agissait de quartiers parfois très compliqués.

Quelques dysfonctionnements toutefois

Les limites du premier PNRU, nous semble-t-il, sont les suivantes :

- les **conditions de vie des habitants** de ces quartiers ne se sont pas améliorées, même si ce n'est pas la fonction première du PNRU qui est un programme d'aménagement urbain ;
- **un impact très limité sur la mixité sociale** qui était un des objectifs majeurs du PNRU : transformer l'habitat, diversifier pour atteindre une population plus différenciée ;
- une certaine **emphase à l'investissement au détriment de la gestion**, parent pauvre de la rénovation urbaine, ce qui entraîne des dysfonctionnements importants à certains endroits, ou auprès de certains maîtres d'ouvrage ;
- une faible **intégration des PRU dans des stratégies de renouvellement urbain à plus vaste échelle**. Une des caractéristiques du PNRU₁ a été de communaliser le projet, alors que les Grands Projets de Ville (GPV), au contraire, étaient souvent des projets intercommunaux. Le pilotage des PRU, le plus courant étant porté par le maire, cela n'a pas permis ou rarement d'intégrer le quartier dans la dynamique de la ville et encore moins dans celle de l'agglomération ;
- **une application standardisée d'un modèle urbain** : le désenclavement, à travers une trame viaire systématisée qui parfois désenclave sur rien.

Perspectives pour le PNRU₂

À partir de ces éléments de bilan, le CES de l'ANRU a dessiné un budget pour le PNRU₂ estimé à 10,5 milliards d'euros qui se compose :

- d'une enveloppe qui s'élèverait à **8 milliards d'euros**, pour 200 quartiers prioritaires, désignés, cette fois-ci, par l'État c'est-à-dire les administrations centrales, en partenariat avec le local (dans le PNRU₁, l'appel à projet ayant été un échec) ;
- d'une enveloppe gérée par les départements, d'**1 milliard d'euros** pour des opérations isolées ;
- d'une enveloppe d'**1,5 milliard** pour 80 quartiers anciens dégradés.

Ces perspectives ont été définies dans un contexte où le PNRU₁ est loin d'être terminé (sur 393 PRU, 35% seulement des opérations ont été livrées). Au total, aujourd'hui, 12 400 milliards d'euros sont conventionnés. Et on dénombre 139 000 démolitions programmées, par rapport aux 250 000 initialement inscrites dans la loi, 136 000 reconstructions. Globalement, le 1 pour 1, en volume global, est respecté. 320 000 réhabilitations et 340 000 opérations de résidentialisation sont programmées.

Fin 2011, il reste à l'ANRU à verser encore 7 milliards d'euros sur les 12 milliards. Mais il nous est apparu opportun d'envisager la programmation du PNRU₂ dès maintenant, pour éviter le « stop and go », c'est-à-dire un arrêt des opérations en cours et une perte en matière d'ingénierie et de savoir-faire. C'est pourquoi il faut poursuivre, mais dans quel sens ? Le CES de l'ANRU a jugé que l'aménagement dans lequel est intégré le logement est un des premiers thèmes sur lequel il fallait intervenir, mais également les conditions de vie des habitants et la mixité sociale. Trois thèmes prioritaires sont ainsi définis :

- aménagement, logement ;
- conditions de vie ;
- mixité sociale.

Propositions sur les aménagements

On a constaté que, dans le PNRU₁, les quartiers ont d'abord été pensés comme des zones à aménager, plutôt que comme des quartiers habités. Cette logique descendante s'est formulée de la manière suivante : un architecte en chef établissait un schéma global d'aménagement qui n'était jamais complètement défini et détaillé, et par la suite, rarement modifié ou amendé par le porteur de projet. Ces schémas n'étaient pas appuyés sur des bilans, diagnostics sectoriels, en terme de GUP (Gestion Urbaine de Proximité), de fonctionnement social des quartiers, de tranquillité publique. Ils ont tous été faits dans la précipitation. Il fallait aller vite et on n'a pas forcément pris le temps de les définir comme on aurait pu le faire.

Nous proposons de conforter les quartiers comme des lieux de vie et d'échanges, ce qui veut dire : améliorer la conception des espaces publics et des résidentialisations souvent pensés de façon dissociée. Il s'agit de créer des espaces publics accueillants (avec des bancs, par exemple), ou des équipements qui, dans leur forme et leur positionnement, soient plus conviviaux, ouverts sur les espaces publics, avec une inscription des commerces plus prégnante, pour rythmer la rue et animer le quartier. Souvent, on a à faire à des voies plutôt qu'à des rues. Les opérations de résidentialisation seraient à améliorer également, comme le démontre l'exemple du Val Fourré, où les modes de résidentialisation, n'étant pas pensés avec l'espace public, ne produisent pas un effet d'unité et de convivialité dans le quartier.

Pour cela, nous appelons à la réalisation des schémas d'aménagement globaux et participatifs (200 sites sont désignés). Le PNRU₂ porterait sur six ans, de 2013 à 2019, avec une année préparatoire, au cours de laquelle le porteur de projet pourrait effectuer les études nécessaires. Avec l'architecte en chef, seraient produits un ou deux scénarios d'aménagement, qui seraient portés à la connaissance de la population. Il y aurait alors une discussion sur l'avenir du quartier, pour savoir quel est le meilleur projet et lequel correspond le plus aux usages et volontés des habitants. Dans ces nouveaux schémas, on appelle aussi à ce que la **Gestion Urbaine de Proximité (GUP)** soit prise en compte d'emblée avec les opérations d'investissement. Il s'agit également d'intégrer la logique environnementale. Pour le PNRU₁, en 2003, ce n'était pas encore dans l'air du temps. Aujourd'hui, on pourrait imaginer que les bailleurs et les collectivités soient exemplaires en la matière, en terme d'empreinte, et également en terme de coût. Baisser ce coût permettra aux habitants de ces quartiers - qui abriteront toujours des classes populaires - de mieux vivre. **L'échelle d'intervention semble aussi à revoir.** Elle était communale, on souhaiterait qu'elle devienne intercommunale. Le porteur de projet, dans le PNRU₂, devrait être le président de l'agglomération. Dans ce cadre-là, on appelle à l'intensification urbaine, à la densification, ce qui n'est entendu nulle part. Cette question est mal perçue, y compris par les porteurs de projet. Les élus sont pris dans une tension forte, parce que les habitants entendent par densification « immeubles hauts » et, en général, ils n'en veulent pas, que ce soit en petite, grande couronne, ou en région. Mais compte tenu de la crise du logement, cela paraît incontestable, notamment dans 3 ou 4 régions, dont l'Île-de-France. Or les zones de PRU sont relativement peu denses, puisqu'on est sur des COS de 0,8, alors qu'à Paris on a un COS de 3.

Nous avons consacré un sous-chapitre à la situation du renouvellement urbain en Île-de-France moins développée qu'ailleurs. Les objectifs fixés n'y ont pas été atteints. Il y aurait beaucoup à faire pour que le PNRU fonctionne en Île-de-France. Et lors des auditions que nous avons menées pour rédiger le rapport, nous nous sommes heurtés à du scepticisme sur les possibilités de pouvoir résoudre ces problèmes. Le CES a néanmoins formulé deux propositions :

- inscrire et relier davantage les projets de rénovation urbaine aux Contrats de Développement Territoriaux (CDT) du Grand Paris, pour les inscrire dans la dynamique métropolitaine ;

- créer une instance régionale de gouvernance des collectivités locales qui piloterait la reconstitution de l'offre, dans le cadre du PNRU. Sur le modèle du « Grand Lyon », qui a été conventionné par l'ANRU pour rééquilibrer la situation du logement social entre l'est et l'ouest lyonnais, nous proposons que ce soit le Conseil régional qui assure cette mission en Île-de-France, afin de réduire le déséquilibre massif qu'il y a entre l'est et ouest parisien.

Un des objectifs du PNRU² sera aussi celui de la mixité sociale.

Amélioration des conditions de vie

Nous formulons aussi des propositions en matière socio-économique. Le PNRU n'est pas qu'une machine consacrée à l'aménagement ou au logement. Il est surprenant que le PNRU¹ n'ait pas rejaili davantage sur l'emploi et les entreprises locales. À partir d'études, il a été constaté qu'il n'y a parfois pas un euro qui soit allé vers les entreprises de bâtiment de la ville concernée, ce qui pose question. Par conséquent, ces entreprises locales n'ont pas embauché. Le cas le plus exemplaire est celui de Clichy-Montfermeil, le plus grand PRU de France avec un budget d'environ 600 millions d'euros. Cette ville comprend de nombreuses entreprises dans le bâtiment qui n'ont pas bénéficié du PRU, parce qu'elles étaient en général trop petites pour répondre aux appels d'offres. Nous proposons que ces entreprises soient accompagnées pour répondre aux appels d'offres, que les marchés publics soient allotés, pour qu'elles puissent y répondre. En effet, la plupart du temps, les maîtres d'ouvrage ont commandité des promoteurs qui arrivaient avec leurs sous-traitants habituels. Les chantiers sont alors réalisés par des personnes complètement extérieures au quartier. On pourrait faire en sorte que les PRU profitent davantage au terrain.

Actuellement, les Zones Franches Urbaines (ZFU) fonctionnent très mal, puisqu'elles ne bénéficient pas aux habitants. Elles sont contournées depuis à peu près quinze ans. Aujourd'hui, une entreprise peut s'installer dans une zone franche, obtenir toutes les exonérations fiscales, sans même être obligée d'embaucher une personne habitante d'une Zone Urbaine Sensible (ZUS). La clause d'embauche à 33 %, soit disant respectée, ne concerne que les entreprises qui prétendent aux exonérations sociales. Or, à Vénitieux, 90 % des entreprises installées aux Minguettes ne relèvent pas de la clause d'embauche, elles sont donc exonérées de toute taxe fiscale, mais elles ne contribuent pas à créer des emplois. Il suffirait d'imposer que toute entreprise qui s'installe en zone franche urbaine soit tenue de recruter pour obtenir des subventions.

Diversification de l'habitat et mixité sociale

Ces deux éléments - diversification et mixité sociale - étaient mécaniquement liés dans le règlement général de l'ANRU. Ce n'était pas forcément une bonne intuition au regard de ce qui se produit aujourd'hui. Pour une dizaine de sites examinés, les résultats sont contrastés. La diversification de l'habitat ne produit pas automatiquement de mixité sociale. Elle peut produire de la mobilité résidentielle à travers le quartier, mais pas nécessairement de la mixité. Il est très rare que des personnes ayant des revenus supérieurs viennent s'y installer.

On pourrait imaginer reconstituer 75 % de logements sociaux hors site, au lieu de 50 % aujourd'hui, ce qui permettrait un rééquilibrage au niveau de l'agglomération (plus facile qu'au niveau communal). On associerait cette nouvelle règle à la construction de 50 % de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), ce qui correspond davantage à la demande que l'on recense dans les quartiers. Dans le cadre de la mixité sociale, on aborde aussi la question de la mobilité résidentielle, car la mixité ne peut se réduire à la diversification. La possibilité pour les habitants de bouger de leur immeuble, de leur quartier, d'accéder à un logement plus grand ou plus petit est assez fondamentale. La réalité socio-économique de ces quartiers induit le phénomène suivant : une partie non négligeable de personnes connaît une

rotation forte, tandis qu'une autre, tout aussi importante, se sent assignée à résidence. On doit pouvoir offrir à cette population la possibilité de passer d'un T2 à un T3, ou inversement, selon les événements de la vie, de passer d'un immeuble à l'autre, d'une ville à l'autre. À Lille métropole Habitat ou à Rennes métropole, par exemple, on propose que 25% des attributions chez les bailleurs soient consacrées aux mutations. Celles-ci permettent de créer de la fluidité dans le parc social et donc dans le quartier, ce qui peut contribuer à produire de la mixité. Nous appelons aussi à rendre obligatoire les collaborations inter-bailleurs, etc.

Conclusion

Globalement, pour ce PNRU₂, nous défendons la conservation d'un cadre national tel qu'il a été pensé avec le PNRU₁, que ce nouveau programme national se consacre à l'aménagement et au logement, mais davantage en fonction des usages et des contextes locaux. Cela paraît évident, mais au vu des résultats, cela n'a pas toujours été le cas. On pourra faire beaucoup mieux dans le cadre du PNRU₂, et plus rapidement, parce que les métiers sont formalisés, les porteurs de projets sont prêts, la compétence est en place au niveau des directeurs de projet. L'ANRU qui n'était pas prête en 2003, puisqu'on partait d'une feuille blanche, est aujourd'hui plus dotée et plus expérimentée. On peut donc faire mieux, qualitativement, et quantitativement !

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

En préambule au débat, Frédéric Lenne, modérateur, souligne l'inadéquation entre constats réels et intentions, notamment, en ce qui concerne la densification dans ces quartiers de grands ensembles et au-delà de leur périmètre : la réalité de terrain est très différente des vœux pieux des colloques, la densification est mal perçue par les acteurs locaux.

Le débat s'engage entre experts et maîtres d'ouvrage, sur la question de la densification, les problèmes et réticences qu'elle soulève.

La question de la densification est liée au fait que les communes ont, soi-disant, rarement du foncier disponible, à Carcassonne comme à Angoulême. De plus, les collectivités locales ne veulent pas d'un certain type d'urbanisation. L'attention à l'électorat est très forte et le fantasme de l'assimilation du collectif aux tours et barres est très présent. S'y ajoute la problématique du coût des équipements inhérents. La ville de Clichy-sous-Bois a-t-elle les moyens de créer des équipements : scolaires, sportifs... ? Les conséquences de la suppression de la taxe professionnelle n'ont pas encore été évaluées. Cette réforme fiscale vise en particulier les villes industrielles qui comprennent des quartiers d'habitat social.

En Île-de-France, l'objectif est de construire 70 000 logements. Mais le déficit, qui s'amplifie déjà depuis 10 ans, va s'amplifier davantage encore. Il serait intéressant de connaître le retour des communes à l'appel des préfets, par rapport aux 70 000 logements. Qui a dit oui, qui a dit non ? Le premier indicateur serait de savoir si les collectivités sont d'accord.

La question de la densification est aussi étroitement liée à la question des transports. Dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) de Clichy-Montfermeil, il était prévu une densification de 15-20%, ainsi qu'un renouvellement de l'offre, soit 1 logement social construit pour 2 issus de la promotion privée. Aujourd'hui, Clichy-Montfermeil travaille sur son Programme local de l'habitat (PLH), qui porte la densification, avec le désenclavement du site grâce au tramway. Le futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) doit pouvoir trouver une articulation avec ces différents projets. Toutefois le temps du projet, la résis-

tance des villes voisines font que ce projet de transport tarde à se concrétiser.

Le constat est que le PNRU n'a rien densifié tout en laissant moins d'espace libre au sol mais il n'a pas densifié, même si on a parfois le sentiment d'une densification. On n'a pas saisi l'opportunité pour aller au-delà de la reconstitution de l'offre. On aurait pu investir ces zones davantage, pour créer une plus forte intensité urbaine, transformer des voies en rues, etc. En conclusion de ce premier débat, quelques questions ont été posées : ces quartiers transformés sont-ils devenus plus attractifs ? Ainsi, peut-on y favoriser la construction privée ?

I.B. INVESTIR POUR ÉCONOMISER

Les investissements de l'ANRU permettent-ils des économies pour les habitants ?
Comment atteindre les objectifs de réduction de 38 % de la facture énergétique dès 2020 ?

Jean-Luc Flora

Responsable de la mission « logement durable / lutte contre la précarité énergétique »
à la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
(DRIHL) d'Île-de-France

En introduction, je vous dirai que vous m'accordez trop de confiance pour répondre à la question qui m'a été posée, à savoir si les investissements de l'ANRU permettent de faire ou pas des économies pour les habitants, je ne me risquerais pas à y répondre... Je vais plutôt me concentrer sur « **Comment investir pour économiser l'énergie et atteindre 38% de réduction de la consommation énergétique ?** ».

Pour mémoire, l'objectif de réduction d'au moins 38 % de la consommation énergétique des logements est issu de la loi Grenelle 1 (la loi porte sur l'ensemble des bâtiments). Il est fixé pour 2020 et cet objectif est national. Il n'est donc pas décliné par région ni par type de logement. L'objectif francilien sera défini dans le cadre du futur Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), en cours de préparation entre les services de l'État et le Conseil régional en application de la loi Grenelle 2. Ce futur schéma régional définira les objectifs jusqu'en 2050 en intégrant le facteur 4 en cours d'étude.

La loi Grenelle 1 fixe également pour objectif, en ce qui concerne les logements sociaux, de commencer par en réhabiliter, d'ici 2020, 800 000 au niveau national, soit 200 000 pour l'Île-de-France (25 %).

État des lieux en Île-de-France

L'exploitation des données concernant l'étiquette énergie du logement social en Île-de-France (source : exploitation des Conventions d'utilité sociale par la DRIHL) montre que, pour réaliser l'objectif de réduction de 38 % de la consommation énergétique des logements sociaux, plus de 950 000 logements, c'est-à-dire environ les 3/4 du parc, doivent être réhabilités, partiellement ou totalement. Il faut donc se représenter cet objectif de 200 000 logements sociaux à réhabiliter comme la première tranche d'un programme bien plus vaste.

Il est à noter que le raisonnement est le même pour le parc privé (plus de 2 800 000 logements à réhabiliter sur 4 000 000 ; source DRIHL).

Logement économe	Classe	Parc privé		Parc social		Total	
		%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif
50 A	A (< 50)	0,3%	12 857	0,5%	6 180	0,4%	19 037
51 à 90 B	B (51-90)	1,2%	48 540	0,9%	10 745	1,1%	59 285
91 à 150 C	C (91-150)	8,0%	323 490	18,4%	221 053	10,4%	544 543
151 à 230 D	D (151-230)	35,9%	1 445 750	52,2%	625 756	39,7%	2 071 506
231 à 330 E	E (231-330)	32,3%	1 300 229	23,5%	281 990	30,3%	1 582 219
331 à 450 F	F (331-450)	14,9%	598 982	3,9%	46 779	12,4%	645 761
> 450 G	G (> 450)	7,3%	291 312	0,6%	7 497	5,7%	298 809
Logement énergivore							
	Total	100,0%	4 021 160	100,0%	1 200 000	100,0%	5 221 160

Répartition des logements selon la classe de l'étiquette énergie et la nature du propriétaire. Source : DRIHL

Les nombreux travaux d'isolation réalisés par les bailleurs sociaux depuis plus de 20 ans ont déjà eu pour effet mesurable que l'étiquette énergie des logements sociaux franciliens est 25 % moins énergivore que celle des logements privés. Il s'agit d'un constat, mesuré dans les mêmes conditions dans les deux parcs.

Des études de plus en plus nombreuses montrent un décalage important, pour de multiples raisons, entre la performance énergétique conventionnelle attendue à l'issue des travaux de réhabilitation et la performance atteinte, sans parler des efforts à mener encore pour améliorer les méthodes de calcul conventionnelles : prise en compte de paramètres inexacts (température réelle de chauffe à la ZAC de Bonne à Grenoble...).

Propositions

Face à l'importance du nombre de logements à réhabiliter, la question n'est pas de savoir si l'objectif est vraiment atteignable dans les délais ou non, la vraie question est de jouer sur l'ensemble des solutions disponibles pour diminuer la consommation énergétique.

Il ne faut pas limiter la réflexion et les modes d'action aux seuls calculs conventionnels réalisés en préalable aux travaux. Il faut prendre systématiquement en compte la trilogie classique des trois leviers d'action :

- la renégociation des contrats de fourniture d'énergie, la mise en œuvre de contrats de maintenance du bâtiment et des équipements et l'attention portée à la qualité effective de l'entretien ;
- la diffusion auprès des ménages des outils leur permettant d'adapter leur comportement ;
- la réalisation des travaux les plus efficaces.

Si, sur les deux premiers points, on parvient collectivement, à force d'efforts redoublés sur des années, à une réduction de la consommation effective, ce sera autant de pas concrètement réalisés, avec la participation effective du résident, vers une meilleure maîtrise de la consommation globale. Il ne faut pas que l'objectif global de réhabilitation de millions de logements occulte la question du comportement des consommateurs et du contrôle effectif de l'état de fonctionnement des équipements, éléments qui deviendront premiers au fur et à mesure que la performance énergétique des logements sera améliorée.

On peut faire un parallèle avec l'évolution de l'utilisation des automobiles ces dernières décennies. Trois leviers ont été mis en avant : une meilleure conception des moteurs et du véhicule pour une réduction de la consommation conventionnelle, la révision périodique des moteurs pour en assurer le fonctionnement le plus efficace (sans parler du contrôle technique) et l'incitation à conduire plus sagement.

S'agissant des travaux eux-mêmes, il faut rechercher la réalisation du bouquet de travaux le plus important, en une seule phase autant que possible.

Mais il faut aussi rechercher des solutions adaptées au cas par cas et ne pas négliger des travaux de moindre importance permettant néanmoins de faire progresser la performance énergétique, à la condition bien évidemment qu'ils n'obèrent pas la réalisation ultérieure de travaux plus importants (réalisation de sas fermés dans les entrées d'immeubles, mise en place de clapets sur les grilles d'extraction des fumées des paliers, couplées avec des détecteurs de fumées, permettant ainsi de gagner de précieux degrés dans les logements pour des sommes limitées...).

Pour conclure

Dans tous les cas, les travaux, quels qu'ils soient, doivent être conçus et réalisés :

- dans le cadre d'une démarche pluri-annuelle, incluant au besoin une première phase destinée à la recherche de l'adhésion des résidents et à la préparation des plans de financement ;
- après une étude précise des trois éléments fondamentaux de la rénovation énergétique : isoler, ventiler et chauffer. Dans ce cadre, toute impasse est possible, à condition de la justifier et de la compenser.

La mise en œuvre et la généralisation à grande échelle sur l'Île-de-France d'un processus de ce type, nécessite la mise en place d'un partenariat global entre les différents acteurs concernés, à commencer par les bailleurs sociaux et les cabinets d'architectes.

L'objectif constant doit être de rechercher la meilleure efficacité des investissements, tout en évitant l'éviction sociale des ménages.

Peut-être, enfin, faut-il communiquer sur le fait que si, une fois l'ensemble des éléments ci-dessus pris en compte, les premiers calculs ne démontrent pas un amortissement des travaux envisagés dans des délais raisonnables, il faut aussi savoir appréhender cet investissement comme on le fait pour une assurance incendie d'un logement : une nécessité absolue compte tenu des risques. Dans le cas des travaux de réhabilitation énergétique, le risque est infiniment moins aléatoire, puisque la seule certitude porte sur l'inéluctabilité de la hausse des coûts de l'énergie.

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

Laure Boudès

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

Réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre, Paris 17^e (75)

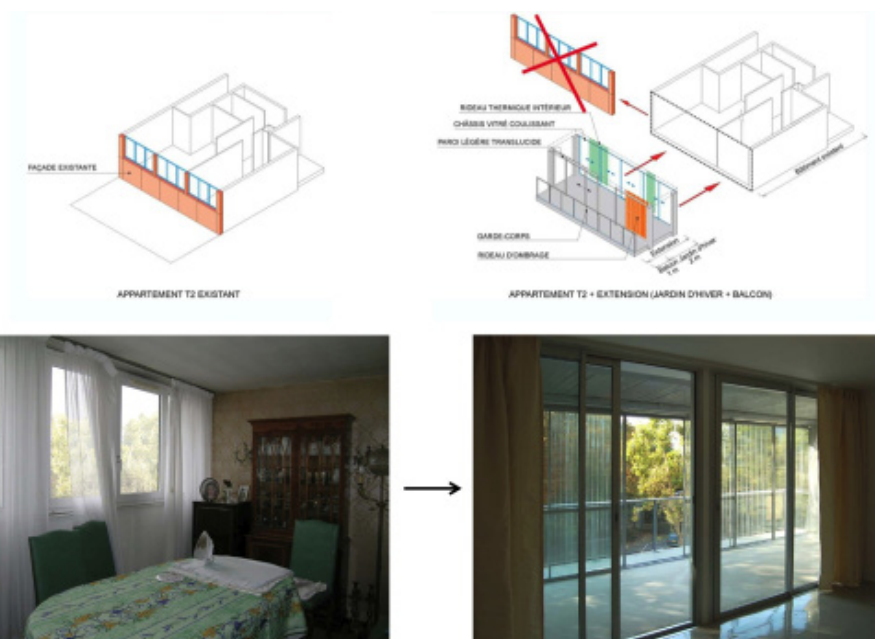
Le bâtiment d'origine a été conçu par Raymond Lopez en 1962 puis a subi deux transformations successives. Il est caractérisé par une façade légère, rythmée de patios qui offrent aux habitants un espace extérieur. En 1995, le bureau d'études techniques Tecteam réhabilite la tour en l'enveloppant d'une isolation extérieure de 20 cm d'épaisseur : la modénature d'origine est complètement camouflée, les fenêtres des logements sont plus petites donc plus performantes mais cette première intervention n'a pas amélioré l'intérieur du logement. En 2006, le nouveau projet de restructuration des architectes Drouot, Lacaton et Vassal va proposer de reconfigurer l'intérieur des logements de façon ingénieuse.

Le projet conserve la structure existante du bâtiment et remplace la façade légère par des extensions qui sont constituées d'éléments préfabriqués et autonomes structurellement. Ce dispositif a permis en particulier de faciliter le chantier en site occupé. Les jardins d'hiver qui sont rajoutés aux logements sont constitués de quatre filtres :

- une nouvelle façade vitrée et étanche ;
- un manteau thermique à l'intérieur du logement pour contrôler la température ;
- une peau en polycarbonate qui ventile le jardin d'hiver ;
- un rideau d'ombrage qui protège l'intimité des habitants à l'intérieur du logement.

En plus d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans les logements, de proposer aux habitants une vue sur l'extérieur, d'augmenter la surface habitable, cette transformation va

permettre des économies d'énergie. En fait, cette opération vient d'être livrée et on attend encore les retours pour avoir un bilan sur les économies réalisées et le confort intérieur.



Réhabilitation de la tour Bois Le Prêtre, Paris 17^e - F. Druot, A.Lacaton, J.P.Vassal architectes

32 logements sociaux neufs BBC, Garges-lès-Gonesse (95)

Situé dans le quartier de la Muette, cet exemple plus classique d'une typologie très différente, a été conçu par l'architecte Christian Enjolras. Il s'agit de logements BBC (Bâtiment Basse Consommation), ce qui en fait dès le départ, une opération pilote puisque le cahier des charges n'exigeait que le niveau THPE (Très Haute Performance Energétique). Au moment du concours, Christian Enjolras voulait aller encore plus loin pour le bâtiment collectif puisqu'il souhaitait que ce bâtiment soit zéro énergie mais pour des raisons de coûts, la maîtrise d'ouvrage a décidé de réaliser ce bâtiment collectif en BBC et les petites maisons en THPE.

Pour parler des dispositifs sur les questions d'énergie sur le bâtiment collectif, la compacité du programme a permis de minimiser l'emprise au sol et de maximiser l'emprise perméable et la façade est. Le bâtiment est composé d'éléments très intéressants, aujourd'hui courants, qui étaient à l'époque plutôt innovants tels que l'isolation par l'extérieur en polystyrène avec des rupteurs de ponts thermiques. En ce qui concerne le bardage, des études ont été menées et c'est finalement le choix d'un bois suédois qui a prévalu pour son faible impact sur l'environnement.



32 logements sociaux BBC à Garges-Lès-Gonesse (95) - Atelier Christian Enjolras

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

En préambule au débat, Frédéric Lenne, modérateur, souligne la question de l'intervention pour des économies d'énergie – une question difficile à résoudre – qui contribue parfois à appauvrir la qualité architecturale.

Le débat s'engage entre architectes et bailleurs sociaux sur les contraintes réglementaires, sociales et financières qui conditionnent l'innovation architecturale et environnementale dans le domaine de la construction et de la réhabilitation de logements.

Recherche de performances énergétiques, qualité d'usage et innovations architecturales

L'architecture d'aujourd'hui se limite-t-elle à une affaire de technique ou bien cherche-t-elle à résoudre des contraintes contradictoires que sont par exemple « comment donner des apports d'éclairage en période de surchauffe ? » Et, dans ce cas, retrouve-t-elle sa vraie place ? D'après un des professionnels participants, on voit bien avec l'exemple qui a été présenté – la réhabilitation de la Tour du Bois le Prêtre – que cette architecture bioclimatique a redonné des vues, de la lumière, et du confort d'usage là où ils avaient disparu.

Autre exemple, la Cité paysagère réalisée par OPALY¹ dans le cadre d'un des PRU situé à Arcueil – habitat intermédiaire entre l'habitat individuel et l'habitat collectif proposant un accès individualisé à chaque logement – est un projet qui réussit à concilier qualité d'usage et qualité environnementale. La « boîte à chaussure » n'est donc pas inéluctable !

¹ OPALY : Office public de l'habitat implanté sur les villes d'Arcueil et de Gentilly (94).

À quel coût ?

Les interventions d'OPALY et de L'OPH93² mettent en lumière la difficulté à réaliser des opérations de renouvellement urbain qui intègrent l'ensemble des paramètres : les niveaux d'investissement se situent entre 20 et 35 000 euros par logement, auxquels il faut ajouter 8 à 10 000 euros pour une amélioration thermique complète.

L'amélioration des performances énergétiques se révèle, en outre, particulièrement complexe, quelle que soit l'importance de l'intervention, quand on intervient sur un patrimoine présentant une vraie qualité de construction (façades en brique, par exemple).

Les opérations actuelles menées en fonds propres sont telles qu'avec une activité soutenue, elles mettent en situation critique l'organisme qui s'y attèle, même s'il fait appel à des collectivités de rattachement qui l'aident ou à la Caisse de Garantie pour le Logement Locatif Social (CGLLS) pour prévenir un endettement qui deviendrait insupportable. Si l'on considère qu'il faut faire des opérations qui consomment moins de fonds propres en réduisant simplement le coût de la construction, ce sont évidemment la qualité de ces opérations et leur obsolescence qui vont se poser. On peut aussi intervenir sur les autres postes, par exemple, quand on s'aperçoit qu'on réalise parfois des parkings qui sont inoccupés. Un plancher de reprise, de par son coût de réalisation élevé, contribue à amoindrir la qualité des prestations intérieures d'une opération. Comment faire en sorte, dès l'amont, que les constructions soient relativement simples et ne génèrent pas des coûts trop importants ?

Avec l'Union nationale de l'habitat, le PUCA a lancé quelques programmes et appels à idées type CQHU (Concept, Qualité, Habitat, Énergie) qui confirment qu'il est possible de faire de la belle architecture avec de la compacité de structure et des résultats en terme d'efficacité énergétique très intéressants qui sont compatibles avec les réglementations thermiques à venir sur des immeubles de grande taille.

² OPH93 : Office Public de l'Habitat départemental de Seine-Saint-Denis

Le programme REHA (Requalification à Haute Performance Energétique de l'Habitat) médiatisé par le Moniteur montre des exemples de 40 à 50 000 euros par logement. Pour les copropriétés, un relai financier est en train d'être étudié par la Caisse des dépôts et la Région par le biais de la création d'une SEM (société d'économie mixte) pour des travaux de réhabilitation. Il est donc possible de réaliser des belles réhabilitations sans tomber dans la boîte à chaussures classique par manque de financement.

Comportement des ménages, calcul et répartition des consommations

Dans les programmes de renouvellement urbain, le facteur de concertation continu et permanent autour d'un projet est déterminant mais avec une difficulté, la temporalité et notamment celle des locataires.

OPALY développe différents types de concertation : des ateliers de lecture de plans pour des personnes qui vont être amenées à être relogées, des enquêtes d'usage après chaque opération neuve ou de réhabilitation par exemple. Il organise également des permanences pour essayer de traiter toutes les problématiques qui sont liées à l'usage du logement, à la gestion de l'énergie et de l'eau.

À Montfermeil, une Maison de l'habitat, structure qui fait l'interface entre les bailleurs et la ville, a eu, entre autres missions, d'organiser une série d'ateliers à destination des habitants. Néanmoins, la fréquentation à ces ateliers n'a pas été très forte malgré un travail systématique de porte à porte. Il y a aussi sur place une mission de maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale qui s'occupe du relogement et qui accompagne les familles après le relogement.

Calcul des consommations

Les charges locatives ne se limitent pas aux charges de chauffage bien évidemment ; il est possible de réaliser des économies très importantes sur les consommations d'eau et d'électricité par des équipements adaptés.

Sur les problèmes propres à l'énergie, une solution possible est de dépasser les calculs réglementaires qui sont conventionnels et qui ne correspondent pas à la réalité. Il s'agit alors d'aller vers des simulations thermodynamiques qui permettent de mieux apprécier puis de mieux maîtriser les réductions des charges réelles.

En tout état de cause, il paraît encore difficile d'anticiper sur les montants réels des consommations. Quand on fait des opérations BBC, on ne sait pas trop comment elles vont être utilisées. Quelles sont les réductions de charges réelles ? Il est clair que même si on considère qu'en BBC, c'est 50 % de réduction de plus qu'en opération normale, les charges ne sont diminuées que très rarement de 50 %. Pour influencer sur le comportement des locataires, dans la RT2012, il est proposé qu'il y ait des informations à destination des locataires sur l'évolution de leurs consommations en fonction de leur comportement, mais ceci suppose qu'il y ait des calculs et des compteurs qui permettent aux locataires de maîtriser exactement leurs consommations.

Répartition des consommations

L'OPH93 défend le chauffage collectif pour une solidarité et une répartition égalitaire quelle que soit la position du logement dans l'opération, pour gommer les inégalités de situation. Il est clair que lorsqu'on est logé en terrasse ou en pignon, on consomme deux fois plus qu'un logement intermédiaire dans une opération. Ce principe devrait être prédominant par rapport aux quelques économies que l'on peut attendre d'un calcul précis d'une consommation individuelle et d'une responsabilisation individuelle des logements. On est maintenant dans des qualités d'isolation telles qu'il ne faudrait pas non plus, sous prétexte de recherche de performance, qu'on en oublie des principes égalitaires qui semblent sains.

Ne faut-il pas plutôt opter pour une répartition individuelle des charges pour les fluides (eau, gaz, électricité) et collective pour le chauffage ? Dans les bâtiments que l'on connaîtra à partir de 2020 - les bâtiments à énergie positive - seront installés des compteurs individuels de chaleur. La logique aboutira sans doute à l'installation systématique de compteurs individuels de chaleur à la construction sans qu'on se pose un moment donné la question de son intérêt. La compacité du bâtiment est précisément destinée, non seulement à faire de la densification, mais aussi à ce que tous les résidents profitent de la présence de leurs voisins.

Les énergies renouvelables sont utilisables dans certains cas de figure en faisant l'impasse sur un des trois points - isoler, ventiler, chauffer. Dans les immeubles haussmanniens à Paris on va avoir un problème une fois qu'on aura changé les fenêtres, ils seront toujours mal classés du point de vue de l'isolation. Du coup, dans ces immeubles, on peut imaginer d'installer des panneaux solaires ou de petites éoliennes.

Consommation d'énergie : quelle évolution ?

Le comportement des ménages est un des volets pour améliorer les performances énergétiques. On sait qu'il y a en France dans des bâtiments classés F, G ou H des ménages qui se « sous chauffent » pour payer une facture raisonnable. On pourrait se dire qu'au niveau macro économique, les pratiques de surconsommation ou de « sous consommation » s'équilibrent ; en réalité, il n'en est rien. Si on classe l'ensemble du parc de logement français en étiquette DPE (diagnostic de performance énergétique) et si on regarde ce qu'il est supposé consommer et ce qu'il consomme réellement en matière de chauffage, on s'aperçoit qu'il manque 150Kwh. Ce qui veut dire qu'en réalité ce pays se « sous chauffe » pour ne pas avoir à trop consommer ; par conséquent, ce qu'on est en droit d'attendre d'une amélioration des comportements vis-à-vis de l'énergie, est sans doute marginal par rapport au rattrapage de confort que vont permettre ces améliorations de consommations énergétiques sur nos bâtiments.

Les travaux que nous sommes en train de réaliser, moins dans le parc social que dans le parc privé, moins dans le collectif que dans l'individuel, vont aboutir à une amélioration du confort thermique mais sans doute pas à une diminution significative des consommations d'énergie, en tout cas, pas dans les proportions qui sont envisagées dans l'analyse des seules étiquettes DPE.

I.C. FRACTIONNER POUR DÉSENCLAVER ?

Quelle morphologie urbaine dans les projets en rénovation ?

Quel arbitrage dans le choix des démolitions et la valorisation de l'existant ?

Comment recomposer une trame urbaine et restructurer l'espace public ?

François Grether

Architecte et urbaniste

Tous les aspects ne seront pas abordés aujourd'hui. Cette présentation sera plus le regard du praticien que je suis, et donc moins méthodique que les présentations précédentes. Je ne fais pas de différence entre les projets de transformation urbaine et les autres projets de rénovation urbaine. J'ai deux regards : l'un parce que je travaille sur des projets de rénovation urbaine ANRU, plus particulièrement sur un ensemble de quartiers à Amiens depuis 1997. Et par ailleurs, j'ai été Président des deux appels à projets (AAP) ANRU : en 2009, sur la rénovation urbaine et l'urbanisme durable, et en 2011 sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Ponctuellement, j'apporte un regard par des missions d'expertise pour l'ANRU sur des cas particuliers : projets difficiles ou bloqués.

En premier lieu, ce qui me frappe est l'attitude de réparation, de mise à jour, de rattrapage. Il faudrait pourtant voir que les enjeux sont plus importants que cela et qu'il est nécessaire d'avoir de grandes ambitions pour des parties de ville qui ne vont pas très bien, tant d'un point de vue urbain, que social. Souvent, on apprend beaucoup des situations les moins positives et les plus délicates, et elles nous aident à construire l'avenir : les transformations des villes se font généralement, sauf pour les extensions urbaines, à partir de décalages qui sont moteurs, de valorisation de certains fragments de territoire. Les quartiers en difficulté sociale, comme cela est le cas dans les quartiers ANRU, sont une ressource pour l'avenir des villes, au-delà d'eux-mêmes.

Il faut savoir ne pas s'en tenir au périmètre. Le fondement du métier d'urbaniste/architecte est de savoir travailler à toutes les échelles, du bout de rue à l'agglomération. Il faut passer, de manière souple, d'une échelle à une autre, d'une dimension à une autre. Mais tout le système des procédures, des périmètres juridiques (qui ont par ailleurs leur utilité), vont dans le sens inverse. Donc, il faut pouvoir, par moment, s'évader de toutes ces pesanteurs normatives et procédurières, qui ne doivent pas limiter la réflexion.

Quelles ambitions peut-on avoir ? On peut en avoir, suivant les situations, parfois de très fortes. C'est à dire, imaginer non pas un résultat à moyen terme mais des perspectives d'avenir. Dans les concours auxquels j'ai pu assister, parfois sans avoir les connaissances suffisamment approfondies du sujet, j'ai vu passer, comme pour l'ANRU, environ une soixantaine ou une centaine de projets, avec fort heureusement des propositions de projets vraiment différenciés, plus que ce que je pensais trouver. Et c'est une chose heureuse, je ne sais pas si tout le monde l'a ressenti ?

On s'est fait une image, de la rénovation urbaine, dans les premières années, de banalisation des espaces, avec beaucoup de démolitions, avec des prototypes de formes urbaines et architecturales qu'on retrouvait d'un endroit à l'autre. Cela pouvait faire craindre une nouvelle couche de banalisation au niveau national, comme tous les secteurs de grands ensembles sont sortis du même moule et sont identiques d'est en ouest, et du nord au sud.

Je pense qu'il est nécessaire et très urgent de sortir de ces visions de morphologies urbaines conçues à l'échelle nationale et par ailleurs statiques dans le temps. Donc, je me réjouis de la diversification, de la prise en compte de situation particulière, de la géographie locale, et que ces contextes différents donnent lieu à des marges de transformations chaque

fois différentes, et chaque fois inventives, créatives. Il faut accentuer cette optique de diversification, et éviter de modéliser et de reproduire.

Une des questions posées était sur le désenclavé, découpé, fractionné... je n'ai pas de point de vue, c'est du cas par cas. Il en va de même pour la démolition. Exemple d'un projet, pas si lointain, où il a été difficile de faire admettre qu'il fallait démolir trois immeubles, qui s'appelaient « S », « T », et « U », car il y avait tout l'alphabet. Ils étaient vides, non seulement d'habitants, mais également d'équipements, il ne restait que le béton, tout avait été volé. Le ministère de l'Équipement s'opposait à sa démolition. Et trois ans plus tard, c'était devenu la mode, il fallait tout démolir.

C'est une question importante et intéressante, mais qui n'a pas été tellement travaillée d'un point de vue historique. On a toujours démolit à travers les âges. Les motifs et les démarches ont été très différents et variés suivant les époques. Il n'y a pourtant pas d'études précises sur le sujet. Malgré tout, je ne pense pas que la démolition fasse un projet. Il y a des raisons pour démolir : un bâtiment obsolète, un besoin d'établir une ligne de transport. Les motifs peuvent être variés, avec des objectifs différents, mais la démolition ne fait pas projet. Or, pendant un court moment, on a cru que c'était la démolition qui faisait projet, l'éradication était une solution, cela permettait d'effacer ce qui ne va pas, y compris les aspects sociaux. Et cette image persiste encore. Mais la démolition ne résout rien. Elle se fait en vu d'autres choses, qui seraient un progrès, qui seraient plus intéressantes.

Donc je ne pense pas qu'il existe de recettes sur les formes urbaines. Tout est possible. Il faut également préciser que dans un même secteur, il faut parfois travailler différemment : un secteur accueillera facilement une densité ou intensité urbaine car il y a déjà quelques petits commerces et qu'on peut imaginer qu'en les soutenant avec deux équipements, l'ensemble peut faire un petit noyau ou une petite polarité, alors que 200 mètres plus loin, on est plus excentré mais avec un paysage plus intéressant où l'on peut imaginer un quartier résidentiel paysagé avec des conditions de vie meilleure, même dé-densifié. Je n'ai aucun préjugé, je pense qu'il faut apprécier les situations une par une, et que chaque projet chaque démarche qui vise à des évolutions soit une aventure particulière, réfléchi spécifiquement avec les acteurs, et les différents intervenants.

Autre élément important : la part du temps. Il y a l'urgence des habitants qui ont des problèmes à la fin du mois. Mais l'urbanisme ne peut rien faire pour cela. C'est quand même très présent. On peut imaginer qu'une des actions possibles est de viser un temps d'intervention court.

Les systèmes de projet et de financement - on voit d'ailleurs le rôle de l'ANRU, comme le disait Fabrice Peigney - ont visé à accélérer le mouvement et à produire des résultats rapides. Moins rapides que prévu puisqu'une grande partie des crédits ne sont pas consommés dans les temps voulus. Cette visée de vouloir obtenir des résultats rapides est bonne et souhaitable. Cela suppose un certain type de conception des transformations urbaines, adaptées à cet horizon de court terme, et liées à des conditions que l'on connaît, des financements que l'on maîtrise. Mais une dimension est souvent négligée, c'est celle d'un horizon plus lointain, il faut parallèlement avoir un travail qui porte sur des échéances plus longues, même si les objectifs ne peuvent être atteints en 5 ans, en 10 ans. Je ne crois pas que l'on puisse faire l'économie de réfléchir à 30 ans, pour éclairer le « paysage », nos ambitions et nos perspectives d'avenir. Surtout en ce moment, dans des périodes difficiles.

Et puis dans les quartiers de rénovation, où il n'y a plus beaucoup d'initiatives éparses, d'initiatives contradictoires, d'initiatives privées, je crois qu'il est important de retrouver du mouvement. Parce que la conception initiale des grands ensembles de la génération 1960-1970 était une conception fixe, hors du temps. On établissait le projet qui semblait idéal à l'époque, sans aucun mouvement. Il est urgent de réintroduire du mouvement par les moyens

de l'action publique certes, mais pas que ça. La mixité dont on parlait tout à l'heure, à tout point de vue y compris celle des initiatives, et celle des transformations. L'important est de retrouver le mouvement lent de la ville, elles sont toutes en perpétuelles transformations, il ne faut jamais viser un résultat terminé. On n'a jamais terminé.

Je suis horrifié d'entendre dire qu'un projet, à tel endroit est terminé. Cela voudrait dire qu'à partir de là, il n'y a plus d'évolution.

Même si tout cela peut paraître des banalités, je pense qu'il est important de bien prendre conscience des différentes échelles de dimensions du temps. En tant que membre de jury, j'ai trouvé intéressant la compétition entre les différents porteurs de projets, entre concepteurs. Chacun apporte de l'invention et ne fait pas que répondre à des exigences, à des normes, objectifs donnés, de cadres imposés, parce qu'on en crève de la suraccumulation d'encadrement !

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

Laure Boudès

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

Îlot Berthe Morisot, Montfermeil (93)

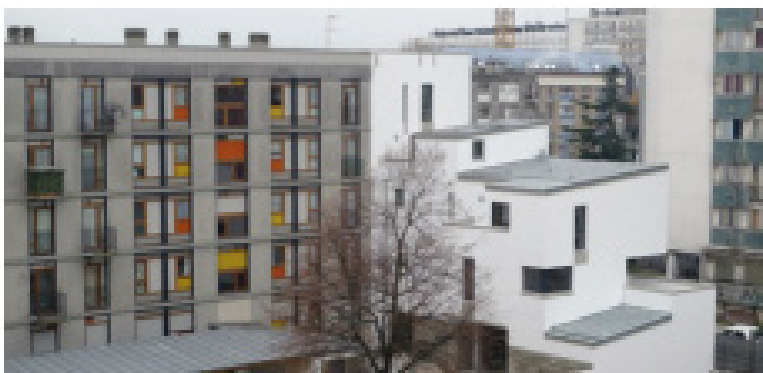
La restructuration des îlots Berthe Morisot, dans la cité des Bosquets à Montfermeil, présente l'intérêt d'associer démolition/reconstruction et réhabilitation. Sur ce site, on peut voir deux grandes familles de bâtiments conçus par Bernard Zehrfuss et qui sont caractéristiques de ce grand ensemble des années 1960 :

- le bâtiment « B12 » qui s'élève à R+10 avec un seul ascenseur pour 40 logements et des parties communes dégradées ;
- le bâtiment « B14 » en R+4 fonctionnant mieux avec des logements traversant de qualité. Chaque palier est individuel et dessert 2 logements.

Le diagnostic de l'atelier Germe et JAM en 2003 a donc préconisé la démolition des « B12 » et la réhabilitation des « B14 ».



Cité des Bosquets à Montfermeil (93) - Bernard Zehrfuss, 1962



Îlots Berthe Morisot à Montfermeil (93) – Vincen Cornu architecture

Le projet de Vincen Cornu recompose l'îlot à densité égale avec des petits collectifs qui recréent un alignement sur rue et s'organisent autour d'un îlot paysagé. Les bâtiments neufs viennent aussi s'adosser de manière intéressante aux barres conservées, pour affirmer le retournement de l'îlot en créant une continuité avec l'existant.

La Muette, Garges-lès-Gonesse (95)

Le quartier de la Muette, construit en 1970, est caractéristique des grands ensembles avec une architecture de tours et de barres de grande hauteur. Pour le relier à son environnement, le plan d'urbanisme dessiné en avril 2010 par Michel Guérin pour l'AFTRP prévoit le remailage de la Muette à travers la création de voies.

Ce fractionnement du sol s'accompagne d'un fractionnement du bâti : beaucoup de barres sont démolies entièrement ou en partie. Celles démolies sont remplacées par des immeubles de faible hauteur qui s'implantent autour d'îlots aménagés. En plus de cette évolution de la forme de la ville, des commerces s'implantent au niveau des rez de chaussées autour de la nouvelle place, des équipements publics se construisent et les transports collectifs se développent.

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

S'appuyant en partie sur les propos de François Grether, la discussion s'engage à partir de quelques thèmes récurrents.

Les intervenants insistent sur la nécessité de prendre en compte la diversité des situations tant sociales qu'urbaines, sur la différence du potentiel de chacun des quartiers qu'il y a lieu d'évaluer et de « regarder en face ». Les atouts, de quelque nature qu'ils soient, doivent être valorisés.

Par ailleurs, ils regrettent en préalable le manque de débat au sein de l'ANRU sur les enjeux de la qualité urbaine et architecturale des projets. Ce propos est tempéré par la reconnaissance de concertation interne aux projets, en général portée par les élus les plus concernés. Quelques participants mettent en avant également la capitalisation de savoir-faire en matière de projets urbains, savoir-faire que l'on ne retrouve pas forcément dans la conception des éco-quartiers.

La doxa de la démolition

L'ampleur des démolitions opérées est vivement critiquée en tant que processus systématique faisant fi précisément d'une analyse fine de la situation préalable. M. Peignet rappelle

qu'il y a aujourd'hui 70 000 logements démolis pour 40 000 reconstruits. Même si ce n'est pas le cas partout, l'agence a accepté, pour des raisons de rapidité et de réaménagement de la trame viaire que les logements soient démolis avant d'être reconstruits. Se pose aujourd'hui le devenir de ces friches urbaines alors même que le marché n'est pas toujours favorable et que les villes sont souvent engagées dans d'autres projets urbains. Mme Guigou rappelle la disparité des situations foncières sur les 110 sites de la région Île-de-France. Un travail de clarification foncière est à mener pour que les terrains puissent être investis par les promoteurs et participer ainsi au « mouvement » évoqué par M. Grether. Rappelons qu'entre 2008 et fin 2010 les promoteurs ont investi de manière importante dans les quartiers ANRU grâce à la TVA à 5,5 %.

Forme urbaine et rapport à la ville

Les architectes présents pointent du doigt la difficulté à reconnaître « l'urbanisme de plan masse » comme véritable forme urbaine ; cette « forme urbaine moderne » doit être relue et comprise à la lumière des écrits de l'époque. Il y a lieu de ne pas casser la logique urbaine de l'ensemble par des démolitions trop importantes. De même, substituer ou plaquer le modèle de la rue traditionnelle peut être perçu comme une nouvelle rupture.

Dès lors, quel parti prendre face à ces ensembles ? Plusieurs intervenants insistent sur la nécessité de travailler sur ces tissus par sédimentation, en superposant ou ajoutant, tout en reconnaissant toujours la première couche : l'opération de Vincennes à Montfermeil est prise comme exemple de confrontation rare avec l'existant. Ce « contact » avec la forme urbaine préalable se heurte souvent à la rigueur des règlements, à la force des habitudes et à l'absence de débat sur les projets.

L'autre angle d'approche est la nécessité de dépasser les frontières entre les différentes disciplines d'intervention sur l'espace. Un intervenant pointe la nécessité de mieux articuler, dans les projets, traitement des bâtiments (surtout les rez-de-chaussée), fonction urbaine et espace public, en quelque sorte l'interface entre urbanisme et architecture. Il regrette que l'ambiance urbaine ne soit pas au cœur des préoccupations au profit d'approches souvent très formelles. En la matière, les équipements publics, souvent refermés sur eux-mêmes, ne jouent pas à plein leur rôle de catalyseurs de l'animation urbaine.

La nécessité d'une vision d'avenir sur la ville

L'importance des enjeux sur ces quartiers et la lourdeur des investissements engagés ne peuvent faire l'économie d'une intégration dans des projets urbains globaux, à l'échelle communale et souvent intercommunale. Est évoqué le cas des Mureaux comme exemple de projet urbain global, mené par l'agence JAM et soutenu par le CAUE 78. Force est pourtant de constater que la réflexion globale à long terme sur la ville, suivie d'engagements et de projets concrets, reste encore bien difficile à mettre en place... De nouvelles procédures ou dispositifs OIN (opérations d'intérêt national), de nouveaux projets (éco-quartiers) prennent souvent le pas sur les projets ANRU, qui sont laissés en plan, en attente d'investisseurs. Des projets d'infrastructures ou d'aménagements devant relier le quartier au reste de la ville peinent à se réaliser. À titre d'exemple, est évoqué le cas du secteur du Clos-Saint-Lazare et de la RD 29 à Stains à l'avenir incertain ...

La question du temps de l'aménagement se révèle donc ici cruciale. Dans le premier PNRU, les projets n'étaient pas prévus en plusieurs phases, le temps du projet était celui de la convention. La programmation sur un temps plus long en plusieurs phases devrait être examinée dans le PNRU2.

II. L'APRÈS MIDI : LE POINT DE VUE DES HABITANTS

II.A. L'HABITANT DANS LES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

Agnès Deboulet
Sociologue et urbaniste

Nos propos seront basés sur le point de vue d'une équipe de chercheurs et universitaires qui travaillent sur des quartiers en rénovation urbaine, en région Île-de-France notamment. Nous parlerons de la relation entre participation et appropriation du logement, des espaces extérieurs ainsi que de l'appropriation de l'idée de projet urbain et de rénovation urbaine.

Dans un premier temps, on évoquera le constat émis par le CES de l'ANRU, qui en vue d'un ANRU 2, envisage d'associer davantage les habitants en amont des opérations et tout au long du processus.

Nous parlerons ensuite du lien fort entre participation et appropriation qui se produit dans un continuum. L'appropriation d'un projet quel qu'il soit se fait dès le départ de l'opération. Quand on est résident, s'il y a rupture dans cette chaîne de production, cela peut conduire à un défaut d'appropriation aux différentes échelles de l'espace urbain ou du logement.

Enfin en rappel, nous ferons mention de travaux sur la question de la participation avec une revue intitulée « Participation » qui montre que la participation est bien autre chose que la consultation des habitants.

Perspectives de l'ANRU 2

La consultation est une forme de participation relativement mineure. En revanche en rénovation urbaine, on s'est beaucoup contenté de la participation « consultation » et non pas « concertation » ou « association » des habitants à la définition des différents éléments d'un projet. Pourtant, on peut remarquer que dans les quartiers en rénovation urbaine considérés comme des Zones Urbaines Sensibles (ZUS), en difficulté ou très grande difficulté, à l'écart du politique (taux d'abstention très fort), il y a une vraie demande de participation qui ne passe pas forcément par les canons habituels de la concertation, proposés en amont dans les schémas de rénovation urbaine.

Cette forte demande de participation équivaut à une demande de reconnaissance et de considération qui émane de ces quartiers. Les habitants, même s'ils n'ont pas tous fait des études supérieures, savent faire la différence entre participation « association » et participation « consultation » ou « alibi ». Il y a donc ici un enjeu démocratique de taille que nous devons prendre en compte.

Réussir la rénovation urbaine, ce n'est donc pas seulement le pari technique de faire évoluer le peuplement et la qualité des logements, c'est aussi un pari sur la citoyenneté.

Participation et appropriation d'un projet par les habitants

Concernant le lien entre appropriation et participation, on peut dire que davantage de participation peut conduire à plus de satisfaction et moins de dégradation. Mais l'important aux yeux des habitants, qu'ils soient organisés ou pas en amicales ou associations, c'est de comprendre les intentions des concepteurs, des maîtres d'œuvre, des maîtres d'ouvrage, des élus, des équipes de la rénovation urbaine.

Il y a un sentiment de complexité et d'opacité des programmes dont les utilisateurs aimeraient bien avoir certaines clés de lecture qu'ils ne pensent pas pouvoir posséder ou qu'ils ne pensent pas, à tort ou à raison, maîtriser complètement.

Cette dimension est nécessaire pour éviter un sentiment assez fréquent de dépossesion, qui peut se renforcer dans certaines opérations de rénovation urbaine quand elles ne sont pas conduites en concertation du tout.

Même s'ils sont satisfaits du produit « logement » à la fin, les habitants peuvent avoir un sentiment renforcé de dépossesion, c'est à dire que finalement on « dispose » d'eux et de leur logement.

Exemples de travaux relatifs à la question de la participation dans un projet

Le projet urbain

Souvent, le travers des PRU est qu'ils ne semblent pas suffisamment assumés dans leur finalité de mixité sociale, de repeuplement, de diversification. On n'ose pas dire aux habitants pourquoi, in fine, on produit des projets de si grande ampleur.

De manière sous-jacente, il y a le sentiment, parfois, d'un agenda politique caché qu'on aurait tu aux habitants ; ceci n'est pas favorable à une bonne appropriation du projet même si les éléments mineurs du projet (résidentialisation, espaces publics, ...) peuvent ensuite être concertés. Quelque chose au départ est « cassé ». On peut alors aboutir à une grande défection des habitants (contrepied associé à un sentiment d'amertume).

Le lien existe donc dans un continuum, au niveau du projet urbain mais aussi à la définition en amont du diagnostic. Les raisons mêmes pour lesquelles un projet urbain est conduit sont souvent opaques et pas vraiment perceptibles pour les résidents. Les diagnostics partagés sont un moyen de meilleure appropriation des raisons pour lesquelles on met beaucoup d'argent et d'investissement à tel endroit, pour lesquelles on va amener un déplacement (épreuve de vie) pour les habitants. Ces raisons doivent donc être comprises et nécessitent que les habitants s'approprient le diagnostic en amont.

D'autre part, on a remarqué qu'il y avait des comités de pilotage dans les municipalités avec de nombreux techniciens dans les opérations, mais dans lesquels on n'associait pas les opérateurs du social (accompagnant du relogement, accompagnant social). Il y a donc une forte dissociation entre le volet urbain et le volet social.

Ceux qui sont les médiateurs avec les habitants (centres sociaux) ont été largement oubliés dans ces processus et souvent, il n'y a même pas d'habitants dans les comités de pilotage.

Donc la participation ne s'arrête pas au comité de quartier et aux grandes manifestations où on informe les habitants mais aussi dans les moments décisionnels où se passent des choix stratégiques.

Les interventions sur l'existant

- Le choix de la démolition est souvent le choix le moins concerté. Peut-être faudrait-il en discuter si on veut regarder les conditions d'appropriation d'un projet ?
- La réhabilitation amène-t-elle une consultation des locataires comme le prévoit la législation ? Ce n'est pas toujours le cas.
- La résidentialisation pose un certain nombre de questions aux résidents. Même travail que sur les espaces publics : les termes techniques sont souvent très difficiles à comprendre par les résidents.

Les constructions neuves

Les bénéficiaires sont souvent contents d'avoir accès à un logement neuf. Mais il y a des éléments en cascade. Ce qui est en jeu, c'est la confiance dans les bailleurs, dans l'équipe opérationnelle. Elle peut s'être arrêtée à un moment donné et peut conditionner le regard qu'on a sur la qualité du logement qui est proposé. La qualité telle qu'elle est comprise est due à tout ce qui entoure le projet et notamment à cette demande de participation qui, parfois, n'a pas été prise en compte. Donc, elle peut invalider la capacité à apprécier la qualité du logement.

Il y a des gens qui ont envie de s'investir et de participer mais, lorsque le logement est déjà réalisé, il est parfois trop tard. Cela entretient des illusions sur les logements construits. Ne pas donner d'explications à l'habitant aboutit à un défaut d'appropriation et de compréhension des qualités du logement. Ici aussi, il y a continuum et parfois, il peut y avoir rupture à la fin même du processus. Même s'il y a une bonne association des habitants en amont puis au moment de la construction/reconstruction du logement, cela s'arrête en fin de course et on livre des produits sophistiqués qui demanderaient à être expliqués. L'habitant est en demande d'une coopération technique.

Témoignage d'un animateur de concertation

Félix Grucker

Animateur de concertation

Les habitants sont capables de juger un projet comme tout le monde à condition d'avoir les mêmes grilles de lecture. Cela nécessite un échange avec les gens pour partager les critères de jugement.

Le logement fait réagir les habitants car il s'agit de leur toit. Ils s'inquiètent de savoir notamment si le logement sera adapté à leurs usages lorsqu'ils seront relogés. Il faut donc travailler ensemble à l'appropriation du logement.

Les enjeux sont forts dans la réhabilitation des logements et en matière de performance énergétique. Or, on constate peu d'échanges sur cette question avec les habitants. Est-ce parce que les bailleurs sont déjà rodés sur ces questions ? Ce travail de communication est-il embêtant ? Les habitants souhaitent être associés pour comprendre les enjeux d'un projet. Or dans le cadre d'une réhabilitation, l'association est peu fréquente.

La demande des habitants est surtout de l'ordre de la citoyenneté. Comment peut-on participer à la co-production de la ville en tant qu'habitant ? Y-a-t-il obligation d'avoir une compétence technique ? Pourquoi n'a-t-on pas le droit à la même reconnaissance ? C'est dans ces échanges que les gens ont envie de se positionner. Cela demande de partager et donc de mettre des dispositifs en place. Les habitants demandent à dialoguer, comprendre les enjeux et pouvoir apporter un point de vue.

Ils souhaitent travailler sur la ville pour tous, sur les espaces communs (lieux de rencontres, équipements, gestion quotidienne, vivre ensemble...) en plus de leur propre logement. Que va-t-on pouvoir mobiliser comme ressources sur le quartier pour accompagner ce projet ? Quels moyens va-t-on avoir ? (financement d'associations ...)

Il ne s'agit pas de s'arrêter à des sondages mais de travailler sur les questions de manière partagée car les réponses des habitants ne sont pas les mêmes quand la réflexion est approfondie.

II.B. S'APPROPRIER L'ESPACE POUR VIVRE ENSEMBLE ?

*La résidentialisation est-elle devenue la seule manière d'aborder la question de la sécurité ?
Apporte-t-elle une réponse à une incertitude sur le statut du sol dans les grands ensembles ?*

Faut-il réinvestir l'espace public ? Quelle dimension et proportion doit-on lui donner ? Faut-il densifier ? Comment définir la limite entre l'espace résidentiel et l'espace public ?

Paul Landauer

Architecte et docteur en histoire de l'Architecture

Je vais essayer d'être rapide, de laisser du temps au débat et de tenter de répondre autant qu'il est possible à cette question qui est compliquée, je veux parler de la participation des habitants.

Je voulais interroger la question de la résidentialisation et la place prise par la sécurité. Je ne dis pas que la résidentialisation se résume à la question de la sécurité mais j'ai l'impression qu'il y a une assimilation un peu directe aujourd'hui qui est faite et c'est cette assimilation que j'aimerais interroger.

Pour commencer, je voudrais juste rappeler le contexte dans lequel on travaille dans le cadre de la rénovation urbaine mais peut-être pas seulement dans ce cadre. Je souhaite également souligner la place importante, essentielle et grandissante qu'a prise la question de la sécurité dans la plupart des projets d'aujourd'hui.

Je pense qu'aujourd'hui, même si on est dans une situation où il y a toujours une part de sécuritaire dans les conceptions architecturales et urbaines, ce n'est pas quelque chose de nouveau.

Un rôle différent pour l'aménagement de l'espace public

Ce qui est nouveau, et c'est un propos liminaire qui permet de recadrer le contexte dans lequel la plupart des concepteurs aujourd'hui travaillent. On demande à l'aménagement des lieux de répondre à un certain nombre de questions, qui étaient autrefois résolues par la société et également par un certain contrôle partagé des lieux, voire par la politesse.

Si on prend l'exemple des plots qui envahissent les villes, qu'on voit notamment à Paris, ils sont là pour éviter l'interdiction ou la sanction, ils remplacent les panneaux d'interdiction, les PV, les rondes policières. Un certain nombre d'autocontrôles pourraient être générés par une participation des habitants et par une meilleure appropriation des lieux.

On demande à l'aménagement de résoudre des problèmes qui étaient autrefois résolus assez naturellement par un fonctionnement social, tout simplement. C'est une situation à laquelle les concepteurs sont aujourd'hui confrontés, de manière quasi quotidienne, et là-dessus, il y a, me semble-t-il, un problème crucial dans les quartiers d'habitat social, c'est-à-dire les quartiers de grands ensembles, ceux que l'on appelait avant les zones urbaines sensibles.

Dans les quartiers d'habitat social, la spécificité supplémentaire est qu'il y a plus d'insécurité, mais ce n'est pas de cela dont je veux parler aujourd'hui, c'est plutôt de la question du statut du sol.

L'évolution du statut du sol

Les quartiers de grands ensembles, ceux construits entre les années 1950 et 1970, sont ceux dont le sol n'avait pas véritablement de statut, il n'était ni véritablement public ni véritablement privé. Je vous présente juste une image de Alex Maclean tirée d'une campagne de photographies commandée par le ministère de la Culture, il s'agit d'une vue aérienne de la cité des Courtilières à Pantin. Tout le superbe travail de ce photographe peut illustrer cette question du statut du sol.

Je me suis beaucoup intéressé à cette question puisque j'ai fait une thèse sur l'histoire des grands ensembles dans laquelle j'ai essayé de comprendre qu'elle était leur conception d'origine. Certains textes de l'époque parlent du sol comme relevant du service public. C'est une notion extrêmement importante qui permet de comprendre aujourd'hui le statut du sol dans les grands ensembles ; ces grands espaces ouverts ne sont ni véritablement du domaine public, puisqu'il s'agit de parcelles cadastrées relevant soit de la propriété des villes, soit du bailleur social. On se trouve dans une situation très ambiguë, ce n'est ni du sol public ni du sol privé, même s'il appartient à la ville et ce n'est pas non plus du sol privé résidentiel dans le sens où les grands ensembles ont été édifiés à l'encontre de l'idée de la propriété privée : les concepteurs de l'époque parlaient alors d'un sol « ayant valeur de service public ». Aujourd'hui, c'est un héritage relativement important qui complique peut-être la question de la sécurité dans les projets de rénovation urbaine.

D'une part, donc, nous avons à faire avec une demande sociale très forte de sécurité, qui vient du fait que les aménagements pallient certains manquements de la société.

Et puis, on a un deuxième problème propre aux grands ensembles, qui est cette incertitude sur le statut du sol. À ces deux questions, la résidentialisation semble en quelque sorte apporter une réponse.

La résidentialisation comme distinction entre un espace privé et un espace public

C'est un levier fort de l'ANRU de s'être attaqué à la question du foncier ; ce n'était pas le cas de tous les programmes précédents, qu'il s'agisse des procédures HVS (Habitat et Vie Sociale), DSQ (Développement Social des Quartiers) et peut être également des GPV (Grand Projet de Ville) au départ. L'ANRU a répondu à cette question pour faire de la mixité sociale. Un des enjeux a consisté à créer des parcelles qui permettaient à des promoteurs de construire, puis de générer aussi quelques sources de revenus pour financer les opérations. On a quand même réussi avec ces leviers-là à créer de la mixité sociale. Mais au-delà, il y a une sorte de corollaire : finalement on a généré de la résidentialisation qui a eu pour vocation de distinguer un espace privé d'un espace public. Un espace privé, c'est un espace résidentiel qui est à la charge des bailleurs sociaux. L'espace public est celui qui est à l'extérieur de ces enclos résidentiels.

Dans le terme de résidentialisation, on a mis beaucoup de choses, et notamment une sorte d'engagement pour l'introduction du sol des grands ensembles dans le droit commun. On y a mis aussi un certain nombre de réponses à des problèmes liés à l'insécurité ; par exemple, lorsqu'il y a un problème de sécurité un peu plus lourd (occupation des halls et trafics divers), beaucoup de bailleurs sociaux décident de mettre en œuvre une résidentialisation : « On va mettre des grilles un peu plus hautes, des contrôles d'accès un peu plus performants ».

La résidentialisation, « outil à tout faire » ?

Il y a donc une sorte d'outil à tout faire, utilisé pour résoudre à la fois la question du statut du sol et celle de la sécurité. Cette assimilation, ce mauvais réflexe fait qu'aujourd'hui

la résidentialisation est devenue la seule manière d'aborder la question de la sécurité. À chaque fois que cette question émerge de façon implicite ou explicite, il y a un automatisme à recourir à la résidentialisation qui détiendrait la clé de tous les problèmes. On la décline de plusieurs manières : il n'y a plus de halls traversants, on a une grille et un contrôle d'accès.

La grille n'est pas là pour enclore les bâtiments, elle est là pour enclore la rue, c'est-à-dire que la rue est limitée à sa fonction la plus réduite, qui est sa fonction de circulation pour les voitures et pour les piétons. Je caricature, mais c'est une situation à laquelle on est souvent confronté dans les programmes de rénovation urbaine, c'est-à-dire que tout ce qui sort de cette fonction circulatoire est replacé à l'intérieur de l'enclos résidentiel.

L'espace public mis hors débat

Cela pose un certain nombre de problèmes et renvoie à la participation avec les habitants. L'objet qui est négocié, mis au débat avec la population, c'est la résidentialisation, la question de l'espace public est, elle, négligée. J'ai vu un certain nombre de débats où l'on se pose la question des bancs à l'intérieur de l'enclos résidentiel mais pas dans l'espace public, or c'est là où ce serait pertinent d'en mettre. Le rôle de l'espace public est d'accueillir une vie sociale. Cette vie sociale est attendue exclusivement à l'intérieur de l'enclos résidentiel, et c'est un des bilans négatifs de la rénovation urbaine aujourd'hui.

Quels sont les leviers pour sortir de cet écueil ? Cette demande de sécurité est importante, réelle et au-delà c'est une demande sociale qu'il faut y voir. Il y a intérêt à réinvestir dans la réflexion aujourd'hui par rapport à ces questions de sécurité, en réinterrogeant l'espace public.

Un exemple à Brest

Voici un exemple qui est intéressant, la commande était une demande de sécurisation. Brest Métropole Habitat nous avait commandé la sécurisation d'un certain nombre de halls d'immeubles qui posaient problèmes. C'est un petit quartier très proche d'un bourg mais avec un problème lourd. Il n'y avait pas d'espace public au pied de cette tour, située au cœur du quartier, les habitants passaient par là, il y avait toutes les raisons pour qu'il y ait un espace public majeur. Assez vite nous sommes sortis de la demande du bailleur qui est devenue une commande de la collectivité locale de la Métropole de Brest. On a retourné l'entrée de la tour du côté de l'espace public et conçu un espace public généreux avec des bancs pouvant apporter de la tranquillité. On a fait le pari non pas de résidentialiser, mais de réinvestir l'espace public, avec une véritable place où les habitants se retrouvent. Brest Métropole a constaté la disparition des problèmes de sécurité, une fois la place réalisée.

La question de la sécurité est devenue aujourd'hui un passage obligé dans un certain nombre d'aménagements, en rénovation urbaine ou en ZAC. Il y a une nécessité à partir d'un certain seuil, de faire une Etude de Sûreté et de Sécurité Publique (ESSP). Il y a des bureaux d'études qui se spécialisent dans ce secteur, et qui tendent à normaliser l'urbanisme du point de vue de la sécurité. Cette question mériterait d'être réinvestie dans tous les projets, du point de vue de l'espace public et non pas de l'espace résidentiel.

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

Laure Boudès

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

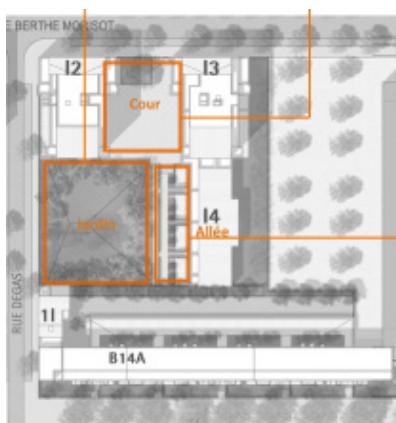
Îlot Berthe Morisot, Montfermeil (93)

Cet exemple a été également présenté dans la partie « Fractionner pour désenclaver ». Nous pouvons distinguer trois types d'espaces qui se retrouvent sur les deux îlots.

Lorsque l'on rentre depuis l'avenue Berthe Morisot, l'entrée est marquée par une cour qui permet la desserte des deux plots d'habitation. Cet espace est très fréquenté par les enfants, cependant cela peut causer des nuisances pour les habitants.

Dans la continuité de cette cour, une allée dessert des maisonnettes plus basses, elle est davantage fréquentée par des adultes, et ainsi est occupée comme un espace collectif partagé. Elle peut se voir comme une transition entre espace collectif et privé, du même type qu'un pallier dans des logements collectifs.

Enfin, un jardin en cœur d'îlot est modelé en pyramide inversée afin de permettre la récupération des eaux de ruissellement et n'est pas du tout pratiqué par les habitants mais constitue plutôt un espace d'agrément.

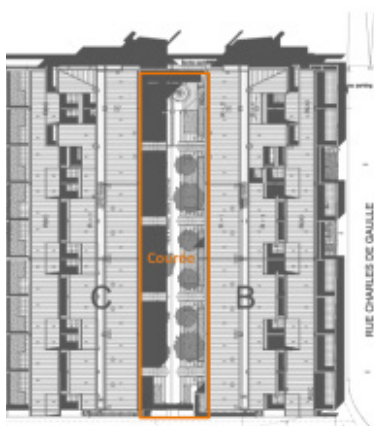


Plan et vue de l'intérieur d'un îlot restructuré à Montfermeil (93) – Vincent Cornu architecte

Cité paysagère – Arcueil (94)

Au-delà de cette analyse très simple, l'intérêt a été de comparer des géométries et des usages entre différents projets. On retrouve ce principe d'allées à la cité paysagère d'Arcueil.

Dans ce projet, des courées distribuent les logements de part et d'autre. Elles sont individualisées, et plutôt appréciées des habitants. Ceux-ci se connaissent déjà du fait de la procédure de relogement in situ, et selon eux, le dispositif de courée renforce les liens de voisinage pré-existants. Plus qu'un espace de desserte, il s'agit d'un lieu de croisements et de rencontres.



Plan et vue d'une courée, Cité paysagère à Arcueil (94) – Serge et Lipa Goldstein architectes / Photo URCAUE IDF

Îlot des Champs Lasniers – Les Ulis (91)

Nous avons ici un exemple de cœur d'îlot qui fonctionne moins bien : celui des Champs Lasniers aux Ulis. Ce large espace est planté avec quelques allées en béton et deux bassins de rétention. Il a été intéressant, au niveau du concours, de comparer comment les architectes ont conçu cet espace, notamment en cœur d'îlot. Des bancs étaient prévus afin de permettre une convivialité, cependant le bailleur a refusé de les installer. De plus, les jeux de ballons sont aussi interdits, ce qui crée un déficit d'usage du cœur d'îlot par les habitants.

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Le débat s'engage sur les difficultés objectives de l'articulation entre l'espace public et privé, sur différents sujets concernant la clarification du statut du sol, son usage ou la densité.

Par rapport à la difficulté de travailler avec une maîtrise d'ouvrage réticente, il s'agit essentiellement d'utiliser une grande force de persuasion et la capacité d'entrevoir ce que l'espace public peut apporter au projet, pour que le site puisse accueillir une vie sociale et devenir vivant.

La résidentialisation

Les maquettes ANRU sont faites de telle sorte que l'aménagement et la résidentialisation soient deux chapitres distincts avec deux bilans séparés. Si le porteur de projet n'est pas attentif à ce travail sur les questions à la limite des deux sujets, il n'y aura pas d'articulation.

Pour certains, la résidentialisation a purement et simplement pour but de remettre les problèmes de sécurité là où ils doivent être traités, c'est-à-dire sur la rue, pour protéger le patrimoine. Cette distinction entre espace public et privé n'est qu'une clarification, ça donne du sens à l'un comme à l'autre et, par rapport au quartier, ça le « déghettoise » pour le rapprocher de la ville banalisée. Cela permet d'opérer une distinction claire entre le parcellaire et la propriété des terrains, et de leur assurer une valeur à terme.

L'usage

Il est rappelé que le problème n'est pas dans le statut de propriété, privé ou public, mais dans la notion d'usage. Ce n'est pas la clôture mais bien l'usage qui fait la résidence.

Du côté de la maîtrise d'œuvre, en revanche, on soulève la question de l'ambiguïté au niveau de l'usage entre espace public et privé. Un espace public peut avoir un usage privé et un espace privé un usage public. L'espace public permet d'être ensemble mais pas nécessairement de faire ensemble. C'est « le faire ensemble » qui génère du lien. Ce qui pose nécessairement la question de la programmation en amont de l'espace public, car souvent peu de choses se passent sur l'espace public.

Il faut faire attention cependant aux a priori, car la résidentialisation dépend des configurations sociales ou sociopolitiques du lieu. D'où l'intérêt de faire des évaluations systématiques, afin de mieux comprendre les conséquences, mais aussi l'évolution des attentes des habitants, comme par exemple sur la perception de l'appropriation de l'espace résidentiel. Dans ce sens, le travail réalisé à partir de l'observatoire des CAUE est très positif, au niveau des moyens d'évaluation.

La densité

La morphologie de l'espace public joue aussi un rôle dans sa perception : la question de la dimension est un critère important. Quand l'espace est trop grand sa fréquentation est diluée. Les grandes places, c'est souvent décevant. Il faut un pourcentage d'espace public et d'espace privé. La relation entre les terrains parcellisés doit être organisée par rapport à des continuités. Il reste beaucoup d'espaces libres dans ces quartiers, ce qui pose la question de leur devenir. Outre que la densification, le sol public peut accueillir d'autres usages, par exemple de l'agriculture urbaine.

Dans certains exemples, comme à Créteil, des petites choses, comme la plantation de plantes aromatiques à disposition des citoyens en pieds d'immeubles, peuvent diminuer le sentiment d'abandon et faire croître la convivialité.

Une variable se rajoute cependant à l'équation : les nouveaux arrivants dans un quartier renouvelé vont-ils adhérer au projet ?

La concertation

Plusieurs interventions soulignent à la fois l'importance et les difficultés de la concertation, liées surtout aux stratégies temporelles. Dans une opération de 25 résidences réalisée par un bailleur, des sociologues ont fait un travail de fond afin que les demandes et les orientations puissent trouver une place à l'intérieur du programme de la collectivité. Cela signifie un an de plus à rajouter dans un planning, c'est le temps de mûrissement du projet. Le PNRU2 prévoit cette année supplémentaire. Certains rappellent les coûts d'une concertation bien menée, car il s'agit d'une ingénierie, d'une question de professionnalisme à déployer sur le terrain.

Le rôle du politique dans la mise en place de la concertation, dans la définition des objectifs est essentiel, mais parfois il y a une tendance à éviter la concertation, ou à la déguiser sous une forme plus proche d'une consultation. Ce déficit du politique se reporte sur le concepteur qui n'a pas les moyens de porter ce travail de longue haleine. Il faut se donner les moyens d'avoir une concertation à l'échelle du projet. Il faut penser de manière stratégique avant de penser technique.

Les habitants revendiquent une « compétence d'usage » et donc une place dans le projet. À Paris dans certaines opérations, tous les acteurs d'un site ont été mis en réseau, les gestionnaires, les exploitants et les associations : le fait de demander leur avis a donné de l'intelligence au site.

Cependant pour certains la concertation ne signifie pas co-production, la décision revenant au seul porteur du projet. Le débat porte également sur l'impact des réglementations et des certifications sur la typologie d'offre des logements. Les habitants ont du mal à comprendre sans concertation, des changements qui les obligent à vivre dans des logements plus petits tout en payant le même loyer.

II.C. RENOUVELER LE LOGEMENT POUR MIEUX HABITER ?

La rénovation urbaine, une opportunité pour réadapter le logement à l'évolution des ménages ?

La rénovation, une opportunité pour innover ?

Vincent Lelièvre

Architecte-urbaniste conseiller au CAUE des Hauts-de-Seine (92)

Pour engager cette table ronde, je vais vous faire part de trois points de vue : le premier concerne l'évolution démographique de la société française à partir d'un document établi en juin 2008 par l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et le second reprend quelques propos tenus lors du congrès, également de l'Union sociale de l'habitat, en 2010 à Bordeaux. Je terminerai en citant brièvement quelques tendances émergentes dans la conception des logements, notamment, au travers des opérations de l'Observatoire.

Évolution démographique de la société française³

« Les deux faits saillants de l'évolution socio-démographique de la société française, qui impactent fortement la demande résidentielle et les nouveaux besoins en logements, sont le vieillissement des populations et la transformation des structures familiales.

Le vieillissement des populations

Le vieillissement freine fortement la rotation du parc de logement existant ; ce phénomène impacte d'autant plus le marché du logement que les personnes âgées occupent de grands logements. Même aux âges les plus avancés de la vie, la majorité des personnes restent et resteront de plus en plus à domicile [...].

La transformation des structures familiales

Les mariages sont moins nombreux et plus tardifs. Les divorces, de leur côté, se multiplient (le taux est de l'ordre de 50% dans les agglomérations) ce qui conduit à des recompositions familiales plus nombreuses [...].

On notera également la stratégie croissante des nouveaux couples qui se forment : on tend à garder les deux logements occupés à l'origine par chacun des deux membres du couple (dans une stratégie de prudence) ce qui tend, là aussi, à multiplier par deux les besoins en logement : on parle ainsi désormais de « ménages SDC » (Sans Domicile Commun). »

Le parc locatif social est concerné au premier chef par le phénomène des séparations et recompositions familiales. La proportion de familles monoparentales est particulièrement forte en milieu HLM. Ce sont notamment beaucoup de femmes seules avec leurs enfants.

Au total, il apparaît nécessaire de produire plus et plus grand.

Propos extraits du dernier congrès de l'USH à Bordeaux⁴

« Les HLM logeraient-ils les riches ? Plus des trois quarts des locataires HLM ont un niveau de vie inférieur à la moyenne nationale, c'est-à-dire inférieur à 1 400 euros par mois par ménage ! Et un tiers de nos nouveaux ménages vivent avec moins de 950 € par mois, c'est-à-dire sous le seuil de pauvreté [...] Nos locataires peinent à payer leur loyer : les impayés de plus de trois mois ont augmenté de 24% en deux ans [...].

³ Extrait de : Union Sociale de l'Habitat (USH) - Délégation à l'Action professionnelle. Stratégie de développement des organismes HLM. juin 2008 [En ligne] disponible sur : <http://pro.union-habitat.org/capi> (consulté le 23/11/2012)

⁴ Extraits de : Actualités Habitat n°934. Octobre 2011

La construction de logements

Le dynamisme de production est indéniable et indéniablement de notre côté. Imaginez : le parc locatif privé n'a pas bougé depuis 25 ans ! Il compte le même nombre de logements qu'en 1984 ! Ce sont les logements sociaux qui ont absorbé la totalité des nouveaux besoins locatifs. Ils sont passés de 3 à 5 millions sur la même période [...].

Les quartiers : quels projet pour demain ?

L'enjeu de l'après-projet est de garantir la qualité urbaine pour pérenniser les investissements, de créer les conditions d'une meilleure implication des habitants, d'assurer la sécurité et de développer l'emploi et la vie économique. Seule la GUP (Gestion Urbaine de Proximité) peut poursuivre la dynamique engagée grâce à une dé-segmentation permanente de la gestion... La qualité est une valeur relative dans le temps et il faut s'adapter aux standards d'habitat et associer les habitants aux questions qui les concernent, notamment par des « diagnostics en marchant ». La mixité sociale, la diversité sociale et fonctionnelle doivent se faire autour d'exigences partagées.»

Quelques observations et tendances

Au vu du travail de l'Observatoire, il ressort que le principal problème reste non seulement la taille des logements mais par voie de conséquence la conception même des espaces de vie. La rigidité des cahiers des charges, le poids des contraintes réglementaires et notamment les règles PMR, réduisent considérablement les marges de manœuvre en matière de conception, que l'on soit ou non en secteur ANRU.

Quelques pistes sont cependant explorées par les équipes de maîtrise d'œuvre, dans le but d'améliorer, coûte que coûte, l'habitabilité. On retiendra par exemple :

- la généralisation de l'espace extérieur : balcon, terrasse, loggia ;
- l'apparition en force des jardins d'hiver, « sortes de tampons thermiques » ;
- l'effort mis sur la lumière naturelle dans les salles de bains, les cages d'escaliers ;
- la recherche de nouvelles configurations séjour/cuisine/espace extérieur ;
- la tendance à réduire voire supprimer les entrées et les dégagements, pour mettre plus de surface dans les pièces de vie ...

Certaines opérations tentent de retrouver, dans le collectif, les qualités de l'individuel ; ce qui donne parfois des typologies intéressantes, mais elles restent encore trop rares.

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

Laure Boudès

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

Nous avons constaté que les innovations en terme d'espace étaient rares alors que le renouvellement urbain aurait pu être l'occasion d'induire de nouveaux modes d'habiter. On remarque en effet que les logements visités présentent des plans classiques, à l'exception de quelques apports intéressants portant essentiellement sur les prolongements extérieurs du logement et sur le traitement des cuisines.

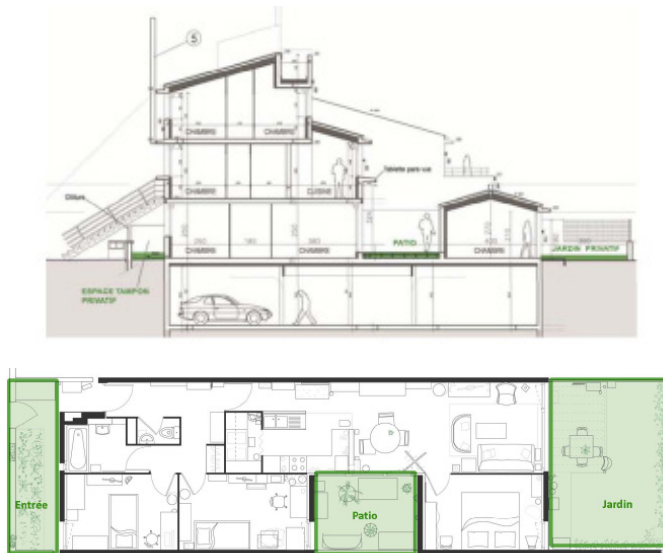
Les prolongements extérieurs

Ils sont de plus en plus systématisés, comme le montre par exemple l'ensemble de logements collectifs de la cité Renault aux Mureaux. Chaque logement dispose d'un balcon ou d'une terrasse. De plus, les architectes conçoivent des espaces qui ont une profondeur d'au moins 1 m 50, ce qui permet une appropriation aisée. Par contre, l'intérieur des logements manque généralement de rangements et les balcons sont souvent utilisés comme lieux de stockage. Ce phénomène est bien connu des bailleurs à tel point qu'ils demandent, dans les cahiers des charges, un traitement des garde-corps de balcons qui limite la vue. Sur l'opération des Mureaux on peut voir que les garde-corps métalliques sont effectivement conçus pour protéger l'intimité des habitants.



Plan d'étage courant et vue de la façade Est, Cité Renault, Les Mureaux (78) – MAP architectes / Photo URCAUE IDF

Par ailleurs, les prolongements extérieurs des logements ont tendance à se diversifier. Le projet de la Cité paysagère à Arcueil propose une réponse originale : le choix d'une typologie proche de l'individuel a permis aux architectes de créer trois catégories d'espaces avec chacune une fonction différente. Tout d'abord, devant les bâtiments, une bande plantée marque le seuil d'entrée des logements et les met à distance par rapport à l'espace semi-public des courées. Ensuite, à l'arrière du logement, est ménagé un jardin privatif à l'instar de ce qui se fait dans l'individuel, avec une partie dallée et une partie végétalisée. Enfin, ce qui fait l'originalité de l'opération c'est la généralisation du patio, véritable cœur autour duquel s'organisent les pièces. On peut voir sur le « plan-habité » comment les gens se sont appropriés cet espace : le patio est en général vécu comme un prolongement du salon, aménagé avec des meubles, des lampes ...



Plan et coupe d'un logement T4 avec patio, Cité paysagère à Arcueil (94) – Serge et Lipa Goldstein architectes

Les cuisines

Dans les cahiers des charges, il y a un certain pourcentage de cuisines ouvertes et un autre de cuisines fermées. Le retour que l'on a des habitants, c'est souvent que les cuisines ouvertes posent des problèmes quant aux odeurs. Elles présentent aussi l'inconvénient d'être petites et de manquer d'espace de rangement. Dans la Cité paysagère d'Arcueil, une réponse est apportée pour pallier l'exiguïté des cuisines par l'introduction de celliers. Ce n'est pas un dispositif nouveau, mais on ne le trouve plus dans les plans récents alors que c'est un espace de rangement précieux.

Sur la question de l'ouverture des cuisines, certains plans permettent une flexibilité en laissant le choix aux habitants d'ouvrir ou de fermer la cuisine. Par exemple, dans l'opération des Ulis, les architectes Brénac et Gonzalès ont placé la cuisine dans un renfoncement qui peut facilement être fermé par les habitants.

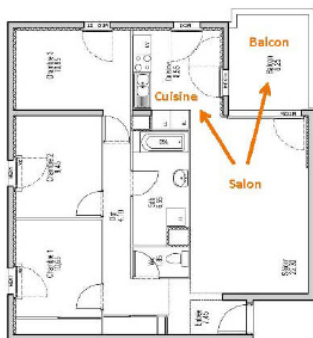
Dans les plans de Vincent Cornu à Montfermeil, le choix d'ouverture ou de fermeture est également possible et les gens ont souvent préféré fermer leur cuisine à l'aide d'un meuble de rangement ouvert côté cuisine.



Cuisines ouvertes et flexibilité du plan : Logement T3, Cité paysagère à Arcueil (94) – Serge et Lipa Goldstein architectes / Logement T4, Les Ulis (91) – Brénac et Gonzalez architectes / Logement T2, Îlots Berthe Morisot à Montfermeil (93) – Vincent Cornu architecte

Autres dispositifs spatiaux

À Montfermeil, dans les îlots Berthe Morisot, on a une séquence d'espaces – entrée, salon, cuisine – qui s'ouvrent les uns sur les autres ; c'est le mouvement du plafond qui marque les limites des espaces. Toujours à Montfermeil, la cuisine s'articule avec le salon par un espace intermédiaire qui peut être utilisé en salle à manger. Dans un des relevés habités, cela a permis à une famille d'avoir deux espaces distincts : le salon comme espace de représentation et une cuisine-salle à manger.



Plan d'un logement T4 et croquis en perspective, Îlots Berthe Morisot à Montfermeil (93) – Vincent Cornu architecte

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

En préambule au débat, Frédéric Lenne, modérateur, souligne trois éléments qui lui paraissent importants :

- le problème de la surface est fondamental d'autant plus que la surface moyenne a tendance à diminuer ...
- la contrainte grandissante des normes, notamment les normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite). Comment améliorer l'habitabilité, quand vous êtes obligé de mettre toute la surface dans les salles de bains ? Cela dit, ce point est actuellement à l'étude, les normes handicapées pourraient être révisées dans un avenir proche ...
- un point plus positif et qui va dans le sens du développement durable, c'est la mesure remplaçant la SHON par la surface de plancher.

Le débat s'engage entre architectes et maîtres d'ouvrage autour des contraintes et des raisons qui freinent l'innovation, notamment dans le logement social.

La surface

Elle est soumise à restriction car directement liée au loyer : en effet les bailleurs hésitent à imposer au locataire une augmentation de loyer. Comment construire plus grand et moins cher, quitte à renoncer à certaines finitions et éléments de confort ? Sont évoquées quelques expérimentations comme les logements de la Cité manifeste à Mulhouse par les architectes Lacaton et Vassal. Elles restent marginales car ces nouvelles typologies de logement ne s'adaptent pas à toutes les formes urbaines. Or, les secteurs ANRU devraient permettre de renouveler les types d'habitat. Typologie et morphologie urbaine étant liées, les « aménageurs urbains » devraient s'intéresser davantage aux recherches des architectes ; les plans-masses sont pour la plupart très stéréotypés et ne favorisent pas assez l'innovation typologique et architecturale.

Le programme

Pour les intervenants architectes, le programme est trop souvent perçu comme un carcan, alors qu'il devrait être une base de discussion pour améliorer l'habitabilité du logement. Trop de maîtres d'ouvrage ne le conçoivent que comme une grille de surfaces et de contraintes non négociables. Les architectes regrettent le peu de retours d'expériences, notamment sur les bases sociologiques, des cahiers des charges qui leur sont proposés.

La primauté de l'enveloppe

Est soulignée la focalisation actuelle sur le traitement de l'enveloppe. Faire une enveloppe bien isolée et performante, c'est bien, mais il semblerait que l'on oublie aujourd'hui de parler de l'usage et de la conception intérieure du logement ... N'est-on pas revenu insidieusement à « la boîte à chaussures » à force de privilégier uniquement les aspects techniques ? Le « bien vivre » et la qualité architecturale ne sont pas des éléments quantifiables, d'où, peut-être leur mise de côté.

L'évocation de l'exemple de la réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre est l'occasion d'un débat sur les enjeux de la réhabilitation en secteur ANRU. Sur cette opération, la réponse des architectes, notamment en matière d'amélioration de l'habitabilité des logements, a été très pertinente et inventive... mais au prix d'un coût par logement particulièrement élevé (environ 100 000 euros par logement). Il est rappelé que le prix maximum courant d'une réhabilitation est de l'ordre de 25 à 30 000 euros par logement ...

Un autre exemple de réhabilitation est développé : il s'agit du cas de la rénovation énergétique des tours du Pont de Sèvres, bâtiments des années 80 à l'architecture complexe montant jusqu'à 50 mètres. Un concours a été organisé réunissant quelques grands noms de l'architecture. Les réponses sont diverses :

- la première consistait à emballer les façades existantes mais, vu le nombre de redents, de retraits et de balcons, cette solution risquait fort d'être rapidement obsolète et présentait de nouveaux désordres,
- la seconde privilégiait l'isolation par l'intérieur, mais n'atteignait pas les objectifs thermiques du programme,
- la dernière, plus radicale, proposait la dépose de l'enveloppe existante et la création d'une nouvelle enveloppe répondant aux performances demandées mais à un coût bien supérieur au programme.

Dans beaucoup de situations, il en résulte que, si l'on veut avoir une solution non seulement satisfaisante sur le plan thermique, mais également pérenne et valorisante pour le bâtiment et les habitants, il faut prendre les grands moyens, moyens qui sont en général peu ou mal anticipés au niveau du programme.

Cette question des « coûts » de la réhabilitation et des moyens à mobiliser doit constituer un des enjeux forts du PNRU2 (Programme National de Rénovation Urbaine) : les objectifs de création de logements semblent difficilement atteignables uniquement par la construction neuve. Les fonds propres des bailleurs étant mis à mal ces dernières années, la question de la réhabilitation et de son financement doit être clairement re-posée !

CONCLUSION

Yannick Piau

Élue à l'urbanisme à l'Haj-les-Roses, présidente du CAUE du Val-de-Marne (94)

Je voudrai d'abord remercier tous ceux qui nous ont accueilli et tous ceux qui ont permis que cette journée ait pu avoir lieu.

Pour avoir assisté il y a deux ans à un précédent séminaire, je suis toujours étonnée de ce que permet, en terme de qualité d'échanges, la tenue de journées telles que celles-ci. Au nom du bureau de l'URCAUE Île-de-France, je me réjouis de l'existence de ces séminaires et j'espère qu'ils continueront.

Les problématiques énergétiques sont effectivement au centre de l'actualité. Nous sommes tous également très attachés à la question de la qualité architecturale et du bien-vivre à l'intérieur des logements ; ce sont de réelles pistes de travail pour les mois et les années qui viennent.

Je souhaite donc bonne suite à l'Observatoire qui réalise un travail de fond sur ces questions : ce travail doit être largement diffusé pour continuer à susciter le débat. Je pense également que la recherche de qualité architecturale dans toutes ses composantes se pose particulièrement en secteur ANRU et qu'elle devrait être au cœur des préoccupations du PNRU 2.

CLÔTURE DE LA JOURNÉE

Muriel Genthon

Directrice de la DRAC Île-de-France

Vous savez sans doute que le premier accord-cadre a été signé entre l'État et les collectivités territoriales pour préfigurer le premier CDT (Contrat de Développement Territorial) du Grand Paris. Sur ces territoires, l'État et les collectivités vont projeter la métropole à l'horizon d'une quinzaine d'années. Dans ce cadre, la question du logement est cruciale. Vous savez que l'objectif de l'État est de construire 70 000 logements en Île-de-France par an. S'interroger aujourd'hui sur le « mieux-habiter » et la qualité du logement me paraît tout à fait opportun. Par ailleurs, en Île-de-France plus qu'ailleurs, on a beaucoup construit pendant les années 1960. La question du Renouvellement urbain, et notamment de la réhabilitation, est fondamentale..

Même si on n'a pas aujourd'hui de réponse globale et universelle, les analyses d'exemples de réalisations sont particulièrement intéressantes pour avancer sur des notions aussi complexes que la qualité architecturale. Celle-ci croise aujourd'hui d'autres problématiques importantes telles que l'énergie ou la sociologie. Je pense donc que ces séminaires ont vocation à être poursuivis et je remercie encore les intervenants et l'animateur Frédéric Lenne.

ANNEXES

LISTE DES ABRÉVIATIONS

- ANRU** - Agence nationale pour la rénovation urbaine
- ARENE** - Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies
- BBC** - Bâtiment basse consommation
- CAUE** - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- CES** - Comité d'évaluation et de suivi
- DAPA** - Direction de l'architecture et du patrimoine
- DPE** - Diagnostic de performance énergétique
- DRAC** - Direction régionale des affaires culturelles
- DRIEA-IF** - Direction régionale et interdépartementale de l'équipement d'Île-de-France
- DRIHL** - Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
- DSQ** - Développement social des quartiers
- GUP** - Gestion urbaine de proximité
- HLM** - Habitation à loyer modéré
- HQE** - Haute qualité environnementale
- HVS** - Habitat et vie sociale
- IAU** - Institut d'aménagement et d'urbanisme
- OPH** - Office public de l'habitat
- PLH** - Plan local de l'habitat
- PNRU** - Plan nationale de rénovation urbaine
- PRU** - Projet de rénovation urbaine
- PUCA** - Plan urbanisme, construction et architecture
- RT** - Réglementation thermique
- SDRIF** - Schéma directeur de la région Île-de-France
- URCAUE IDF** - Union régionale des CAUE d'Île-de-France
- ZFU** - Zone franche urbaine

REPÈRES CHRONOLOGIQUES

Années 1950

L'invention du **3 pièces-cuisine**, le standard du logement optimum devient (dès 1942) un compromis entre le F3 et le F4 : ce standard concentre 75% des efforts programmatifs ultérieurs des offices de HLM dès leur naissance en 1950. Les studios et les très grands logements sont dès lors bannis des futurs grands ensembles et ce, contrairement aux HBM d'avant guerre. Les HLM imposent la juste norme du Plan à tous et leurs occupants sont considérés comme identiques, ingénieurs ou ouvriers.

Années 1970

La circulaire du 21 mars 1973 - dite circulaire Guichard « Relative aux formes d'urbanisation dites « Grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat », signa l'arrêt définitif des grands ensembles et le passage d'une production quantitative de logements à des « aspirations » qualitatives.

La loi sur l'architecture émerge en **1977** sous l'impulsion d'un Président de la République plus sensible à un urbanisme « culturaliste » qu'à un urbanisme progressiste. Création des CAUE.

Le programme « Habitat et Vie Sociale » 1977 est lancé pour « enrayer la dégradation physique et sociale de certains grands ensembles, qui risquent de se transformer en ghettos aux portes de nos villes ». Ce programme touchera 39 ensembles pour des actions de réhabilitation, soit pour un total de 60 000 logements.

Années 1980

Le dispositif Développement Social des Quartiers (DSQ), entre 1984 et 1988 touche 148 quartiers, soit 1,4 million de personnes et 400 000 logements. Entre 1989 et 1993, ce nombre est doublé.

L'opération Banlieues 89, lancée par l'État, soutient plus d'une centaine de projets qui visaient des améliorations immédiates, dont celle de restituer aux habitants « le droit à la beauté architecturale ». Cette opération contribue à s'interroger sur les spécificités d'aménagement dans le tissu de banlieue et révèle de véritables innovations sur les moyens de changer l'image de marque d'un quartier ou de le raccorder de façon fine au centre-ville.

Années 1990

Les années 1990 élargissent les problématiques de requalification à l'échelle de la ville, en créant un **ministère de la Ville**, des sous-préfets chargés de mission pour la politique de la ville, une loi d'orientation pour la ville visant à favoriser la mixité sociale, les Contrats de ville remplacent les conventions DSQ.

Le Pacte de relance pour la ville marque en **1996** un retour partiel à l'échelle du quartier, en créant notamment les Zones franches urbaines (ZFU). Deux thèmes principaux traversent cette période. Celui de la question de l'échelle d'intervention pertinente - quartier, commune, intercommunalité - et celui des rapports entre le bâti et l'insertion économique et sociale.

Années 2000

Les années 2000 sont marquées par **la loi du 1^{er} août 2003**, de programmation pour la ville et la rénovation urbaine - **Loi Borloo** - qui crée l'agence nationale de Rénovation urbaine (ANRU) et un organe d'évaluation indépendant.

BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

Ouvrages

Comité d'évaluation et de suivi (CES) de l'agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), « **Les quartiers en mouvement. Pour un acte 2 de la rénovation urbaine** », La Documentation française, juillet 2011

Conseil économique social et environnemental, « **Bilan et perspectives du Programme national de renouvellement urbain (action de l'ANRU)** », Direction des Journaux Officiels (DJO), 2011, 56 p.

« **Qualité urbaine des quartiers HLM en renouvellement** », Union sociale pour l'Habitat, janvier 2010, 124 p.

« **La gestion urbaine de proximité. Un facteur de réussite pour les PRU** », Les Cahiers (Profession banlieue), juin 2011, 117 p.

LANDAUER Paul, « **L'architecte, la ville et la sécurité** », PUF, 2009, 112 p.

LANDAUER Paul, « **L'invention du grand ensemble : la Caisse des dépôts maître d'ouvrage** », Picard, 2010, 288 p.

MASBOUNGI Ariella (Dir.), DE GRAVELAINE Frédérique, « **Regénérer les grands ensembles** », Éditions de la Villette/DGUHC, 2005, 157 p.

PANERAI Philippe, « **L'unité résidentielle : raisons et antécédents** », in La résidentialisation en questions, CERTU, 2007

VAYSSIERE Bruno, « **Reconstruction, Deconstruction. Le Hard French et l'Architecture des Trente Glorieuses** », Picard, 1988, 327 p.

Études

BONETTI Michel, ALLEN Barbara, « **Évaluation de la qualité urbaine de 10 projets de rénovation urbaine** », Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru (CES), Plan Urbain Construction architecture (PUCA), 2011

SMADJA Nicole, ESPOSITO Giovanna, GUIGOU Brigitte, « **Le foncier dans les secteurs ANRU. Rapport du groupe de travail de l'Observatoire régional du foncier (ORF)** », ORF, mars 2011

DEBOULET Agnès (Dir.), « **La rénovation urbaine entre enjeux urbains et engagements citoyens. Rapport rendu au Puca** », avril 2010, 307 p. + annexes

LELEVRIER Christine, NOYE Christophe, « **Observation des mobilités résidentielles des ménages liées aux opérations de rénovation urbaine en Île-de-France. Tome 1, les sites-test : cadrage statistique et entretiens ; Tome 2 : fiches par sites** », Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France, 2007.

Union Sociale de l'Habitat (USH) - Délégation à l'Action professionnelle. **Stratégie de développement des organismes HLM**. juin 2008 [En ligne] disponible sur : <http://pro.union-habitat.org/capi> (consulté le 23/11/2012)

Revue

« **Maîtriser l'énergie en HLM** », Habitat et Société n°61/2011, pp. 25-73

PANERAI Philippe, LANGE Julien, « **La restructuration des grands ensembles** », Études Foncières, n° 88, automne 2000, pp. 6-10

Actualités Habitat n°934. Octobre 2011

LISTE DES FICHES DE L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITURALE

Liste des fiches rédigées depuis 2008, téléchargeables en pdf sur le site internet : www.urcaue-idf.fr

À Paris (75)

Réhabilitation et surélévation de la résidence sociale et étudiante Paris 15, 2011.

Réhabilitation et extension de 11 logements et de 2 commerces Paris 4, 2011.

Logements villa de l'Astrolabe, Paris 15, 2008.

Logements locatifs et centre d'animation, passage Stinville / rue Montgallet, Paris 12, 2008.

Logements PLUS et commerce, rue Polonceau, Paris 18, 2008.

Logements sociaux, rue Louis Blanc, Paris 10, 2008.

Résidence étudiante, rue du colonel Pierre Avia, Paris 15, 2008.

En Seine-et-Marne (77)

Logements PLUS en démarche HQE, Courtry, 2008.

Logements sociaux, Vert Saint-Denis, 2008.

Logements sociaux d'insertion, Villeneuve-le-Comte, 2008.

Dans les Yvelines (78)

Construction de 19 logements rue Gabriel Vilain, Les Mureaux, en cours.

Reconversion d'une ferme en logement sociaux, Juziers, 2011.

Maison individuelle - maison G, Maisons-Laffite, 2008.

Résidence sociale "Les Noés", La Verrière, 2008.

Logements sociaux en habitats intermédiaires, Elancourt, 2008.

Logements de promotion privée, Maisons-Laffite, 2008.

En Essonne (91)

Champs Lasnier – 126 logements, Les Ulis, en cours.

Résidence sociale Elsa Triolet, Evry, 2008.

Dans les Hauts-de-Seine (92)

104 logements sociaux et 1 local d'activité, Clamart, 2011.

EHPAD et logements, Issy-les-Moulineaux, 2011.

Logements PLAI - résidence sociale meublée, Boulogne-Billancourt, 2008.

Maisons de ville groupées avec jardin en label H&E, Saint-Cloud, 2008.

Résidence pour personnes âgées, Montrouge, 2008.

Maison individuelle, Suresnes, 2008.

Maison individuelle, Meudon, 2008.

Logements sociaux HQE, Fontenay-aux-Roses, 2008.

En Seine-Saint-Denis (93)

Opération Berthe Morisot, Montfermeil, 2012.

Construction et réhabilitation de 14 logements sociaux, La Courneuve, 2011.

Requalification de la résidence Paul Langevin, Montfermeil, 2011.

Reconversion d'un entrepôt en maison individuelle, Montreuil, 2011.

Logements PLUS, Tremblay-en-France, 2008.

Logements collectifs, lofts en accession et commerces, Saint-Denis, 2008.

Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Tremblay-en-France, 2008.

Reconstruction et réhabilitation d'une cité, Saint-Denis, 2008.

Dans le Val-de-Marne (94)

27 logements sociaux et 1 local associatif, Ivry-sur-Seine, 2011.

Logements et commerces, Arcueil, 2008.

Ateliers et équipements, Ivry-sur-Seine, 2008.

Logements sociaux individuels, intermédiaires et collectifs, Villejuif, 2008.

Logements sociaux à ossature bois, Ormesson-sur-Marne, 2008.

Cité paysagère, Arcueil, en cours.

Dans le Val d'Oise (95)

26 logements BBC et 6 maisons de ville, Garges-lès-Gonnesses, en cours .

Maison individuelle passive, Bessancourt, 2011.

Logements étudiants PLUS, Argenteuil, 2008.

Réhabilitation de grands ensembles, Saint-Ouen-l'Aumône, 2008.

Logements sociaux et équipements, Pierrelaye, 2008.

Programme mixte, logements et commerces, Saint-Brice-sous-Forêt, 2008.

LES INTERVENANTS

BOUDÈS Laure • architecte, chargée de mission • URCAUE IDF
DEBOULET Agnès • sociologue chercheur • CRH / UMR CNRS 7218 LAVUE
FLORA Jean-Luc • responsable de la mission logement durable et précarité énergétique • DRIHL IDF
GALEY Bertrand-Pierre • directeur chargé de l'architecture, adjoint au directeur général • ministère de la Culture et de la Communication, direction générale des patrimoines
GENTHON Muriel • directrice • direction régionale des Affaires culturelles IDF
GRETHER François • architecte et urbaniste • Atelier François Grether
GRUCKER Félix • animateur de concertation
LANDAUER Paul • architecte et docteur en histoire de l'architecture • Atelier Landauer architecture + urbanisme
LENNE Frédéric • directeur du département architecture, urbanisme, technique • GROUPE MONITEUR
LELIÈVRE Vincent • architecte - urbaniste • CAUE 92
PEIGNEY Fabrice • secrétaire général du Comité d'évaluation et de suivi (CES) • ANRU
ROJAT-LEFEBVRE Élisabeth • architecte - urbaniste, directrice • CAUE 78

LES INVITÉS

ABECASSIS Fabienne • directrice Val-de-Marne Sud et Rénovation urbaine • Valophis
AOUST Joël • directeur • CAUE 95
ARTIGUENAVE Isabelle • responsable études et développement • Foncière Logement
BARRAL Annabelle • chargée de mission habitat, renouvellement urbain, cadre de vie • Mairie de Paris - DPVI
BÉNARD Marc • architecte • Équateur-architecture
BERGER • Christelle • architecte conseiller • CAUE 78
BICHAT Jean-Marc • architecte • Atelier Jam
BLANCHECOTTE Jean-Marc • directeur • Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Paris
BLONDEAU Anne • directrice générale adjointe stratégie et renouvellement urbain • SEM 92
BONETTI Michel • sociologue directeur recherche Laboratoire de sociologie urbaine générative • CSTB
BORDONE Pierre • responsable du service technique constructions neuves • OPH 93
BOUJENAH Yasmine • première adjointe au maire, déléguée aux finances et à l'aménagement • Mairie de Bagneux
BOURGEOIS Daniel • directeur technique délégué • I3F
BOURGEOIS Justine • architecte • CAUE 93
BOUZINE Evelyne • directrice • CRPVE
BOYER Annie • architecte conseiller • CAUE 78
CATTONI Alain • directeur • office public de l'habitat intercommunal d'Arcueil et Gentilly OPALY
CHARBOGNE Marie-Bénédicte • chargée de mission Habitat - développement, gestion urbaine de proximité • GIP RU Trappes La Verrière
CHELLAOUA Bruno • service amélioration de l'habitat • Eiffage
CONCI Marcela • architecte-urbaniste • CAUE 91
COSSE Emmanuelle • vice présidente en charge du logement • Région Île-de-France
D'AGOSTINO Enrico • architecte • CAUE 91
DANG Lam-Thuy • architecte • CAUE 95
DEMERLÉ Anne • architecte journaliste • CAUE 78
DROUILLY Odile • adjointe aux directeurs • CAUE 95
DU MESNIL DU BUISSON Pascale • adjointe de la sous-directrice de la sous direction de l'aménagement • Mairie de Paris - Direction de l'urbanisme
DUFFORT Laurence • directrice • CAUE 75
DURIEZ Marie-Christine • architecte • CAUE 92

ENJOLRAS Christian • architecte
ERMISSE Nicolas • chef de projet ANRU • Mairie de Vitry
FOURNIER Édouard • président • CAUE 91
FRAYSSE Henri • chef de projet • Paris Habitat OPH
GAVRILOVIC Élisabeth • chef de projet • PRU Clichy Montfermeil
GENIEZ Nicole • directrice des espaces verts • Ville de Créteil
GODET Olivier • délégué à l'architecture • DRAC
GUÉRIN Michel • urbaniste
GUIGUOU Brigitte • sociologue urbaniste • IAU IDF, département démographie et habitat
GUILLET Adeline • chargée de mission, service Habitat • Conseil Général des Yvelines
HERLA-DOUCOT Dominique • ABF • Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Paris
HODDÉ Rainier • architecte sociologue • Centre de recherche sur l'habitat
HYAFIL Sophie • ABF • Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Paris
JAOUEN Marc • chef du département qualité et développement durable • DRIEA
JEVAKHOFF Sophie • responsable des villes d'art • DRAC
KATZ Cécile • directrice adjointe • CAUE 93
LAIGNEL Hubert • responsable communication • CAUE 93
LAMBERT Éric • directeur • GIP RU Trappes La Verrière
LEMONNIER Pascal • secrétaire permanent adjoint • PUCA
MAMOU Khedidja • architecte sociologue • CRH / UMR CNRS 7218 LAVUE
MARCEL Frédéric • chef de secteur • Eiffage
MARIOLLE Béatrice • architecte urbaniste • Brès + Mariolle et associés
MEHEUX Olivier • architecte • TOA-architectes associés
MENARD François • responsable de programme de recherche • PUCA
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
MOUREY Solène • architecte • CAUE 75
MUJEZINOWICH Fanny • conseillère info-énergie • CAUE 94 - Agence de l'Énergie
NAMIAS Olivier • journaliste architecte • D'A
NAVET Véronique • urbaniste • Atelier Ruelle
PAYET Jean-Michel • directeur • CAUE 93
PERETTI Cécile • chargée de développement • EPFY
PHILIPPON Thomas • coordonnateur • URCAUE IDF
PIACENTINO Sarah • architecte chargée de mission • URCAUE IDF
PIAU Yannick • présidente • CAUE 94
PIQUERAS Christine • sous directrice • Ministère de la Culture et de la Communication - sous-direction de l'architecture et de la qualité architecturale
PLANCKE Bruce • architecte conseiller • CAUE 78
POUEY-DICARD Marie-Hélène • DGS et directrice ANRU • Sartrouville
RABJEAU Thierry • directeur de projet de l'ORU de Bagneux • Mairie de Bagneux
RECHAK Gemaile • architecte
RENARD Didier • architecte conseiller • CAUE 78
RIGOT Clément • ingénieur architecte • URCAUE IDF
ROUALT Stéphane • architecte • LeMéRou
ROUGERON Hélène • chargée d'études • URCAUE IDF
SABBAH Catherine • journaliste • Habitat et société
SAINT-JOURS Emmanuelle • architecte • CAUE 95
SANDEVOIR Philippe • directeur de la réhabilitation • Paris Habitat OPH
SNITER-LHUILIER Valérie • sous-direction de l'aménagement • Mairie de Paris - Direction de l'urbanisme
SOULÉ Jean-Sébastien • directeur • CAUE 92
TALLAND Chantal • anthropologue et urbaniste, directrice de l'IFMO • École de la rénovation urbaine
THIÉNOT Amélie • architecte • CAUE 94
THOMAS Virginie • chargée de mission • PUCA
URBAIN Patrick • directeur • CAUE 94
VIELHESCAZE Camille • secrétaire général • Ville et Banlieue
YATERA Waly • élu adjoint à l'habitat • Ville de Bobigny



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE



Crédits photos couverture

Logements sociaux de la Cité paysagère à Arcueil (94)

© Lipa & Serge Goldstein / photo : URCAUE-IDF

Logements sociaux des Champs-Lasniers aux Ulis (91)

© Brenac + Gonzalez / photo : Stefan Tuchila

Logements sociaux des îlots Berthe Morisot à Montfermeil (93)

© Vincen Cornu / photo : CAUE93

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).