



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets
Architecturaux et Urbains



#01

JANVIER 2024



Réhabilitations et transformations

Imaginer le logement de demain
en s'appuyant sur le patrimoine existant

photo de
couverture :
Perspective de la
Rue nationale de
Face à Lille

FACE À LA CRISE CLIMATIQUE ET À LA NÉCESSAIRE ADAPTATION DE NOS MODES DE VIE, DANS LE CONTEXTE D'UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS, DE L'INADAPTATION DU PARC EXISTANT OU ENCORE AU BESOIN DE FRUGALITÉ POUR PRÉSERVER LES RESSOURCES (MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION, SOLS...) L'HEURE EST À LA RÉHABILITATION. 80 % DU PARC DE LOGEMENTS DE 2050 EXISTE DÉJÀ AUJOURD'HUI.

Plus encore, 60 % des logements existants aujourd'hui ont été construits avant 1975, ce qui confirme l'importance d'intervenir sur le bâti existant afin de l'améliorer dans ses performances environnementales et de l'adapter aux modes de vie d'aujourd'hui. L'enjeu est donc d'adapter ces logements aux réglementations thermiques et énergétiques actuelles et futures. Face à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment, il est plus que jamais nécessaire, tout en maximisant le confort d'usage, de trouver des solutions pour produire un logement plus sobre et décarboné.

Moins consommatrice en ressources, économe en foncier, présentant un meilleur bilan carbone que les opérations en démolition-reconstruction, la réhabilitation peut également apporter de nouvelles qualités d'usages aux logements :

- En permettant d'adapter le patrimoine ancien aux nouveaux usages et aux transformation des modes de vies : télétravail, structures familiales, co-location, désir de mutualisation, évolutivité ;
- En repensant leur intégration dans un contexte territorial et leur ouverture sur la ville : transition écologique, insertion paysagère, mixité fonctionnelle.

Les concepteurs se sont saisis de l'enjeu de la réhabilitation avec imagination et créativité, à l'image de la réhabilitation de

la Tour Bois-le-Prêtre par Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal à Paris en 2011, qui ont proposé d'intégrer la notion « d'espace capable », pour permettre une souplesse supplémentaire dans les usages au travers l'ajout d'une pièce dont la fonction n'est pas programmée en amont.

Enfin, la réhabilitation est un levier important pour inscrire le secteur du logement dans la transition écologique : réhabilitation à partir de matériaux bio-géo sourcés, en tenant compte des ressources existantes sur le site (réemploi, recyclage...), développement de procédés constructifs abordables et économes en ressources, lutte contre l'artificialisation des sols...

Dans le cadre du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, architectes, maîtres d'ouvrages publics et privés et collectivités se saisissent de l'enjeu de la transformation, avec une grande diversité de programmations, de techniques et de méthodes, de contextes territoriaux. Plus que la réhabilitation, nous observons des « réhabilitations » :

- 30 % des projets lauréats sont en réhabilitation, dont la moitié sur du bâti ancien antérieur à 1948 ;
- Un quart des projets concernent un changement d'affectation ;
- 17 % des projets de réhabilitation concernent du patrimoine remarquable.

...

POUR EN SAVOIR + SUR LES PROJETS LAURÉATS

La Tour réservoir, Le Havre — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/162>

La nouvelle Tour des Poissonniers, Paris — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/189>

Transformation de bureaux en logements, rue Nationale, Lille — <https://urlz.fr/okBL>

La Tour Lafayette, Lyon — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/175>

Moins détruire, les outils de la réparation, Rosny-sous-Bois — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/99>

Épinal au cœur — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/169>

Résidence Guynemer, Pau — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/98>

Cité post-minièrre en acclimatation, Harnes — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/109>

Le 23 à Anères — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/108>

Baïlko, Navarrenx — <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/node/101>

4 EXEMPLES DE PROJETS LAURÉATS EN RÉHABILITATION

PARMI LES 97 LAURÉATS DU PROGRAMME *ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN*, UN QUART SONT EN RÉHABILITATION. NOUS AVONS VOULU PORTER NOTRE ATTENTION SUR CETTE TYPOLOGIE D'OPÉRATION. POUR DONNER LA MESURE DE LEUR POTENTIEL D'INNOVATION, PLUSIEURS TYPES D'ACTEURS ONT ÉTÉ INTERROGÉS : MAÎTRE D'OUVRAGE, CONCEPTEUR, PROMOTEUR OU ENCORE CHERCHEUR.

— NAVARRENX —



INTERVIEW

de ANNA CHAVEPAYRE, architecte, membre du Collectif Encore par FLORENT CHAPPEL

« Nous sommes des équilibristes de l'air »

ANNA CHAVEPAYRE, architecte

La qualité du logement n'est pas qu'une question urbaine. En milieu rural, elle peut même bénéficier d'atouts que les métropoles ne peuvent pas offrir. À Navarrenx, petite commune touristique du Béarn sur le chemin de Compostelle, associée au programme national *Petite Ville de Demain*, un projet inédit de rénovation et transformation d'une ancienne minoterie va voir le jour. Des logements, un tiers-lieu, des espaces partagés... La maîtrise d'œuvre du projet est assurée par Anna Chavepayre, membre du Collectif Encore. Adeptes d'une « nouvelle écologie de la construction », proche de l'école de Lacaton & Vassal, elle nous donne sa vision de la qualité architecturale.

Q — Diagonal : Avant d'évoquer un exemple concret, quels sont pour vous les principes fondamentaux qui font la qualité d'un projet d'architecture ?

ANNA CHAVEPAYRE : Je ne crois pas à une pensée de l'architecture qui s'appliquerait partout. Chaque projet est spécifique. Il faut d'abord savoir écouter le bâtiment et son environnement. L'environnement pour moi compte autant que le bâti. Dans le département du Béarn, dans lequel l'agence Encore travaille depuis 10 ans, c'est la vue sur les Pyrénées, sur le gave¹ au sud ; c'est l'ombre et la fraîcheur au nord. Il faut utiliser ces éléments. Et le vent. Notre matière première dans l'architecture, c'est l'air. Le vide. Indispensable pour respirer, se parler, pour se rencontrer, pour accueillir la lumière...

Q — Cette approche autorise-t-elle l'innovation ?

Bien sûr, mais il faut la concevoir comme une adaptation juste à la situation. Nous essayons de faire un projet adapté au lieu précis et avec les ressources que nous avons sous la main. C'est aussi un critère : notre territoire est assez pauvre. Il faut

pouvoir proposer des projets compatibles avec les moyens de ses habitants. Et il faut laisser le projet s'inventer lui-même. C'est une attitude, celle que décrit Simone Weil quand elle écrit que « l'attention est la forme la plus pure et la plus rare de la générosité »². Pour faire la générosité d'un projet, d'un bâtiment, il faut prêter, porter attention. C'est une vraie méthode de travail.

Q — Pour en venir au projet de Navarrenx, comment s'est-il peu à peu inventé ?

Notre maître d'ouvrage, un couple constitué en SCI, souhaitait faire construire un bâtiment neuf pour un projet d'habitat participatif avec son potager, ses toilettes sèches... Beaucoup de gens de ce territoire en rêvent, mais peu ont les moyens de se lancer. Leur idée était donc de louer des logements à des prix abordables pour rendre ce rêve possible et le partager. Quand ils nous ont sollicité, nous les avons plutôt invités à réhabiliter un bâtiment qu'à construire. Et nous leur avons suggéré cette ancienne minoterie de Navarrenx, alors en vente depuis 10 ans.

1 — Le gave est un mot issu du gascon et un terme générique pour désigner les cours d'eau dans le sud-ouest de la France, en particulier dans le Béarn.

2 — Citation de Simone Weil dans le livre *Correspondance* (Le Bruit du temps), Ed. L'Age d'Homme, 1982.

Q — Comment avez-vous abordé ce site atypique ?

Nous avons observé attentivement ses 3 bâtiments : la minoterie à proprement parler, un grand silo et d'anciennes écuries. L'ancienne minoterie était pressentie pour accueillir les logements. Mais ses magnifiques boiseries intérieures auraient été entièrement occultées par les portes coupe-feu, le plâtre et autres traitements que des logements auraient imposés. Par ailleurs, ses planchers sont conçus pour porter une charge de 500 kg/m², bien plus que nécessaire pour des logements. L'idée nous est donc venue d'en faire autre chose, à savoir la maison du projet. Un espace de rencontre, de coworking, en laissant les grandes machines industrielles sur place pour raconter l'histoire du bâtiment. Nous avons donc reporté le logement dans les deux autres bâtiments.

Q — Il est donc possible de construire des logements dans un ancien silo ?

Tout à fait. Le bâtiment présentait de curieuses trames, régulières, de 5 m par 5 m. Des dimensions idéales pour un salon-cuisine... Nous sommes d'abord allés interroger un maçon pour savoir s'il pouvait couper le bâtiment sur toute sa hauteur afin de réaliser des ouvertures. Le dernier plancher étant à 12 m, ce n'était pas évident... Puis nous avons pris l'avis d'un ingénieur pour s'assurer que notre projet était techniquement réalisable. Enfin, nous avons fait établir des devis pour valider sa faisabilité. Une fois terminée cette phase de pré-diagnostic et de pré-projet, nous avons véritablement lancé le travail. Nous avons déposé une demande de permis de construire au mois d'août, avec l'avant-projet définitif, et nous attendons sa validation définitive avec épuisement des recours possibles. Mais l'ABF [architecte des bâtiments de France] est déjà à nos côtés et nous sommes confiants.

Q — Quel est le programme définitif du projet ?

La minoterie accueillera un petit café associatif, un espace de coworking qui pourrait compter jusqu'à 50 postes et des toilettes publiques. L'ancien silo abritera 13 logements (3 T1, 10 T2, 1 T4) mais également un hall partagé et d'autres espaces communs. Quant au bâtiment des écuries, il offrira 4 logements dont 2 duplex. Au total, 17 nouveaux logements dont 9 logements sociaux et 8 logements

abordables, vont permettre de ré-habiter l'ancien site de la minoterie.

Q — Quels éléments de qualité du logement avez-vous pu promouvoir dans ce projet ?

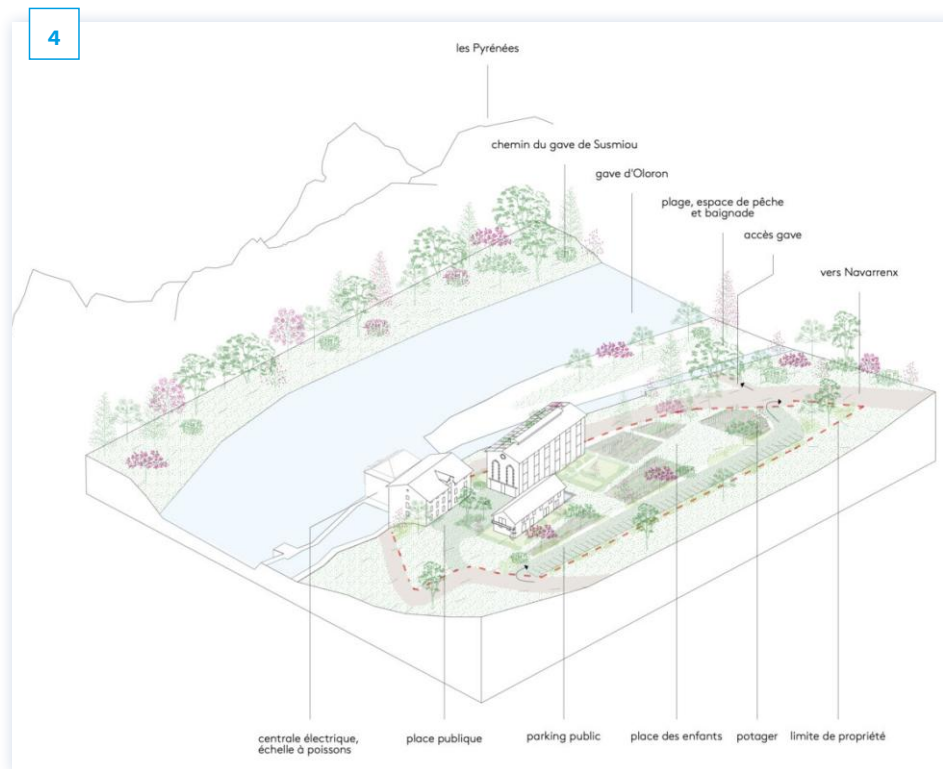
Nous avons fait des ouvertures aussi grandes que possible, pour la vue et la lumière, côté ombre et côté soleil. Les logements sont traversants pour assurer une ventilation naturelle. J'en profite pour signaler qu'en Suède, c'est interdit de faire autrement : tous les logements doivent être traversants ! Nous avons pu éviter l'installation de VMC et leurs nuisances sonores et privilégier le son de l'eau et des oiseaux... Autre qualité, les bâtiments ont une inertie naturelle que nous avons préservé : ils vont garder la fraîcheur. C'est essentiel dans un département où il fait très chaud l'été : contre le froid, on peut mettre un pull, mais pour se prémunir de la chaleur, on ne peut pas enlever sa peau... Enfin, nous avons beaucoup travaillé sur la générosité et les différences de niveaux d'intimité des espaces : très privé, un peu privé, jusqu'à tout à fait public. On laisse ainsi le choix aux locataires de se rencontrer ou pas.

Q — Navarrenx est une petite commune touristique mais rurale. Le contexte de la ruralité est-il favorable ou pénalisant pour la qualité du logement ?

Les espaces ruraux disposent de qualités inouïes qui n'existent pas en ville. D'abord avec ses immenses bâtiments à réhabiliter qui constituent un trésor. Comme les budgets et les coûts sont bien moindres qu'en métropole, on n'a pas obligation de rentabiliser chaque m². On peut être généreux. Ensuite, on dispose de temps pour les projets. Le foncier n'y est pas cher et on peut donc prendre le temps de chercher, de se tromper, d'errer... c'est le bon endroit pour expérimenter. Enfin, la ruralité, c'est la relation à la terre. Tout ce que tu manges pousse devant ta porte ! Dans la culture basque, qui rejoint en cela la culture suédoise, la maison appartient à la terre et la famille à la maison. C'est donc souvent la maison qui donne son nom aux familles.



- 1 — Façade sud du projet de rénovation du bâtiment silo © Collectif Encore.
- 2 — Plan masse du rez-de-chaussée © Collectif Encore.
- 3 — Vue sud-ouest du site de la minoterie de Navarrenx © Collectif Encore.
- 4 — Schéma axonométrique du site © Collectif Encore.
- 5 — Projection du projet sur une photo du site © Collectif Encore.



TOUR LAFAYETTE, LYON

Transformer un IGH de bureaux en logements : le défi de la réhabilitation de la tour Lafayette à Lyon

Face à la crise du logement, la transformation de bureaux en logement est un levier porteur³. À Lyon, Icade Promotion expérimente la réhabilitation et la conversion de la tour Lafayette, un immeuble de grande hauteur (IGH) au cœur du quartier de la gare Part-Dieu.

L'immeuble est vide. Il n'y a plus aucun mobilier. Mais les noms de ceux qui occupaient les bureaux sont encore visibles. Partout, la poussière sature l'air et donne au lieu l'atmosphère d'un chantier. Par la fenêtre, on peut observer d'un côté la colline de Fourvière et sa basilique. De l'autre le Mont-Blanc, quand le ciel est dégagé. Nous sommes à 15 min à pied de la gare de Lyon Part-Dieu, dans un étage de la tour Lafayette qui n'a pas encore été déconstruit. Nous sommes au démarrage d'une opération pionnière de transformation d'un immeuble de grande hauteur (IGH) tertiaire en immeuble résidentiel.

Jusqu'en 2021, la tour était louée par la multinationale Framatome à Icade Foncière, son propriétaire. Constatant qu'elle ne répondait plus aux attentes actuelles du marché de bureaux, le groupe Icade a réfléchi à une seconde vie du bâtiment. Et suite à des échanges convergents avec la Métropole de Lyon sur un projet de conversion de la tour, Icade Promotion a racheté l'actif à Icade Foncière pour en faire un nouveau projet immobilier : convertir 27 500 m² de planchers de bureaux en une centaine de logements de prestige.

L'INNOVATION TECHNIQUE AU SERVICE DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Avec l'objectif affiché de mettre au cœur du programme la qualité d'usage des logements, la performance énergétique du bâtiment et sa modularité.

Comment adapter la tour de bureaux pour satisfaire les besoins spécifiques des futurs logements ? Comment s'accommoder, par exemple, de ses grandes façades vitrées rapportées typiques de l'immobilier de bureaux ?

« L'avantage de la structure poteaux-poutres béton de la tour est d'offrir des plateaux libres sur chaque étage. Il est possible d'y recréer des trames répétitives industrialisables et de dupliquer des modules tout autour de la façade. »
ÉRIC GIBEAUX, directeur régional du groupe Icade Promotion

Les façades existantes, amiantées, seront d'abord déposées (à partir du mois de mars). Puis la phase de construction (2024-2026) permettra de dessiner les ouvertures souhaitées adaptées aux résidents. Avec un taux d'ouverture en façade visé proche de 50 % contre 20 % en moyenne.

Quant à l'absence d'espaces extérieurs, elle sera corrigée par la construction d'une enveloppe externe en béton et en verre. "Un exosquelette sera réalisé pour apporter des balcons profonds de 3,85 m côté est et ouest du bâtiment, précise Éric Gibeaux. Chaque balcon constitue une protection solaire pour le logement situé au-dessous, un atout pour le confort thermique d'été".

Pour éviter de reprendre des fondations, l'architecte Clément Vergély, maître d'œuvre, a proposé de venir s'arrimer à un mur d'enceinte de la tour qui délimitait un parking en pied d'immeuble.

Si le noyau central empêche de rendre traversant l'ensemble des logements, la plupart d'entre eux occupe des angles du bâtiment. Ils disposent ainsi d'un grand balcon côté salon et d'un petit côté chambres – les balcons des faces nord auront une profondeur d'1 m. Toutes les pièces humides sont regroupées autour du

3 — Depuis 2021, le gouvernement a souhaité multiplier par 4, en dix ans, le rythme de ce genre d'opérations. Cf. la note publiée en janvier 2022 par le ministère chargé du logement et le ministère chargé de la culture.

noyau central où passent toutes les gaines techniques, notamment le raccordement au réseau de chauffage urbain de la Métropole. Ce qui libère d'autant l'espace des autres pièces à vivre du logement.

L'ÉQUILIBRE FINANCIER ASSURÉ PAR LES PRIX IMMOBILIERS DU QUARTIER

Les logements prévus seront spacieux : 45 m² en moyenne pour un T2, 75 m² pour un T3, 84 m² pour un T4 et environ 115 m² pour un T5. Des tailles communes aux logements libres et aux logements sociaux prévus (35 % du programme) abordables (10 % de logements intermédiaires). D'après le site de commercialisation du promoteur, les logements libres sont vendus au prix moyen de 10 000 € du m². Au « 6e ART Lafayette », le nouveau nom de la tour, on peut ainsi trouver un T2 à partir de 345 000 € au 9e étage ou un T5 à 1 165 000 € au 13e et dernier étage.

Un niveau de prix qui interpelle, mais qui est indispensable à l'équilibre financier du projet. Car il ne bénéficie d'aucune subvention publique alors que la réhabilitation coûte beaucoup plus cher. « Par rapport à une démolition de la tour et sa reconstruction à neuf, notre projet présente un surcoût de 30 %, précise Éric Gibeaux. Mais elle réduit d'autant le bilan carbone de l'opération ! ».

La qualité des logements et l'innovation technique devraient donc être au rendez-vous de cette opération. Avec des incertitudes encore sur le choix des matériaux et les modes constructifs, puisque l'heure est au dépouillement et à l'analyse des offres des entreprises reçues par Icade.

UNE COMMERCIALISATION LENTE

D'ores et déjà, sur les 48 logements libres du programme, 9 ont été réservés. Un chiffre plutôt encourageant dans le contexte actuel. « Sur cette opération haut

de gamme, notre clientèle est moins sensible à la crise, explique Éric Gibeaux. Dans le marasme de la commercialisation que nous connaissons, avec un rythme de vente nul voire négatif quand nos clients se voient refuser leurs demandes de prêts, 1,2 logements vendus par mois en moyenne est un bon résultat ». Un témoignage qui a de quoi nourrir de sérieuses inquiétudes sur le marché immobilier pour les mois à venir.

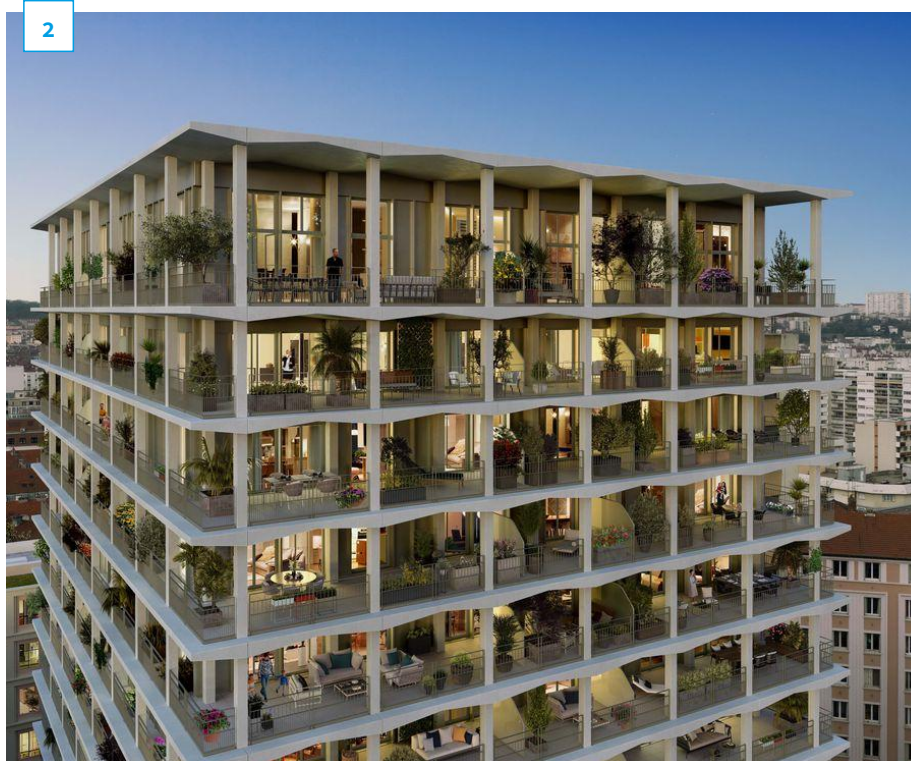
« Sur cette opération haut de gamme, notre clientèle est moins sensible à la crise. »

ÉRIC GIBEAUX, directeur régional du groupe Icade Promotion

Sur Lyon, la Métropole a mis au point un plan de sauvetage de 10 millions d'euros pour les opérations immobilières en difficulté. Elle apporte ce financement aux bailleurs sociaux qui peuvent ainsi acheter du logement social pour équilibrer les bilans. Dans son plan de relance, l'État soutient par ailleurs la construction de 30 000 logements intermédiaires en zones tendues dans les cinq prochaines années.

Reste à espérer que ces initiatives suffiront pour traverser la crise. Quoi qu'il en soit, il faudra suivre de près cette opération délicate et novatrice. Elle va expérimenter la transformation de bureaux en logements dans les conditions privilégiées d'un quartier favorisé. Et il faudrait qu'elle en inspire d'autres. Une étude de la SPL Lyon Part-Dieu évalue en effet à 25 % la part du l'immobilier de bureaux lyonnais qui pourrait muter en logements. Un potentiel qui doit pouvoir contribuer à l'objectif national de transformer 1,4 millions de m² chaque année⁴.

4 — Objectif issu de la démarche *Habiter la France de Demain* portée par le gouvernement en 2022.



1 — L'immeuble aujourd'hui, vu depuis le cours Lafayette © GIP EPAU.

2 — Visuel du "6e ART Lafayette".

© Icade Promotion.

3 — Visuel de l'intérieur d'un appartement au dernier étage de la tour. © Icade Promotion.





INTERVIEW

BÉATRICE MARIOLLE, architecte-urbaniste professeure à l'ENSAP de Lille, directrice scientifique de la chaire Post-Minier

Pour une réhabilitation légère et collaborative : expérimentation à Harnes sur 25 maisons minières

Maisons et Cités est le premier bailleur social des Hauts-de-France, avec un parc de près de 65 000 logements sociaux dont 97 % de maisons individuelles. Il est fortement engagé dans le renouveau du bassin minier. Sur l'initiative de la chaire Post-Minier, dont Béatrice Mariolle assure la direction scientifique, l'opération expérimentale de réhabilitation de 25 maisons minières appartenant au bailleur est lauréate du programme *Engagés pour la qualité du logement demain* (EQLD). Avec deux axes d'innovation : l'élaboration collaborative du programme des travaux avec les habitants et l'utilisation des écomatériaux. Béatrice Mariolle et deux de ses doctorants, Mélusine Pagnier et Martin Fessard, partagent avec nous leurs travaux et leurs alertes sur les défis à relever.

Q — Diagonal : Quels sont les enjeux scientifiques de la rénovation de maisons minières sur la commune d'Harnes ?

BÉATRICE MARIOLLE : Ils correspondent aux orientations de l'appel à manifestation d'intérêt *Engagés pour la qualité du logement de demain*. Du moins à ses deux premières : le travail sur les pratiques collaboratives pour l'élaboration du projet d'une part, l'usage des matériaux biosourcés d'autre part. Ces deux approches sont respectivement prises en charge par les doctorants Mélusine Pagnier et Martin Fessard. Avec une visée opérationnelle très forte : comment la réhabilitation de ces 25 maisons peut-elle éclairer celle des 60 000 maisons du bassin minier ? Le défi est de taille : la réhabilitation de ces maisons en briques et leur adaptation au changement climatique est d'autant plus délicate qu'elles ont un statut patrimonial⁵.

Q — En quoi consiste vos recherches sur les pratiques collaboratives ?

MÉLUSINE PAGNIER : Il s'agit d'interroger les modalités d'association des habitants à l'élaboration du programme de rénovation des logements et des espaces communs. Après un travail théorique de deux ans sur cette notion, le site d'Harnes et du quartier de la cité d'Orient a été choisi comme terrain d'expérimentation, en lien avec la mission du Bassin Minier. Et j'ai opté pour l'outil de la permanence architecturale⁶, pour mettre en place les conditions de la collaboration. Depuis 2021, j'habite sur place.

Q — Pour quels résultats à ce jour ?

MÉLUSINE PAGNIER : J'ai mobilisé des outils de conception architecturale classiques comme des plans et cartographies, autant que des modalités d'actions plus atypiques, comme la préfiguration d'usage. Le but était notamment de susciter une émulation et un cadre propice à la collaboration. Il faut savoir que le corps social, dans ce quartier comme dans de nombreux autres, est très abîmé et les conflits de voisinage très fréquents. Nous devons le reconstruire. Au fil des échanges avec les habitants, l'idée a émergé de monter une association de quartier et de lui confier la maîtrise d'usage du quartier dans le cadre de l'opération de rénovation. Il s'agissait principalement de défendre les intérêts des habitants et leur permettre de devenir un acteur à part entière du projet de rénovation. L'idée s'est concrétisée et l'association a vu le jour après 1 an de co-conception du site.

Q — Pouvez-vous donner quelques exemples de préfigurations d'usages qui ont bien fonctionné ?

MÉLUSINE PAGNIER : Nous avons testé plusieurs activités et pistes de projets pour proposer des espaces communs dans les fonds de parcelles en friches et abandonnés, une situation typique des maisons minières. Trois idées ont vraiment fédéré : la petite buvette de Ginette, improvisée dans un garage de la rue et qui a permis d'égayer l'ensemble des réunions organisées sur la rénovation ; un cinéma de plein air cousu main avec les couturières du quartier, accroché aux murs pignons des logements ;

⁵ — Sur les 563 cités minières du Nord et du Pas-de-Calais, qui regroupent 70 000 logements, 124 sont inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2012.

⁶ — Cf. l'article de Diagonal sur cet outil et plus largement sur l'approche de la Preuve par 7 héritée de Patrick Bouchain.

une ressourcerie, qui a permis un regroupement des nombreux dépôts et déchets du quartier – une source de nuisance et de mécontentement permanent – puis leur tri et leur éventuel réemploi dans une des parcelles vacantes du quartier.

BÉATRICE MARIOLLE : Ces trois projets sont financés en partie sur l'enveloppe obtenue par la *Banque des Territoires*, via le GIP EPAU, pilote du programme *EQLD*. Le budget correspondant à leur mise en œuvre sera confié directement à l'association. L'espace commun prendra place en fonds de parcelle, sur un périmètre encore à définir. Un redécoupage foncier sera nécessaire, sachant que les voyettes⁷ appartiennent à la commune et les parcelles de jardin, aux bailleurs. Il faut aussi ajouter que la participation des habitants dans la rénovation des maisons ira jusqu'à l'auto-réhabilitation accompagnée ce qui signifie que les chantiers, par une entreprise locale, associeront, selon les cas, soit des habitants soit des lycées en formation professionnelle aux métiers du bâtiment, ou encore des compagnons bâtisseurs du territoire.

Q — Pour en venir à la réhabilitation du bâti justement, comment comptez-vous intensifier l'usage des matériaux biosourcés dans la rénovation des maisons minières ?

MARTIN FESSARD : Notre idée principale est d'expérimenter la réhabilitation légère avec des moyens limités pour aller plus vite et en redonnant aux habitants la maîtrise du climat intérieur. Car en travaillant avec Mélusine, nous avons constaté le décalage entre les conceptions de la rénovation thermique lourde classiquement mises en œuvre dans le parc social – qui visent un climat homogène continu dans toute la maison – et les pratiques locales des habitants qui sont beaucoup plus variées – certains chauffent une partie de la maison, l'étage seulement... Notre approche comporte trois volets : la réutilisation du second œuvre existant – qui, en réhabilitation lourde, est curé et évacué ; les travaux de finition en matériaux biosourcés et géosourcés (enduits en lin, terre crue) ; un ajustement du chauffage aux pratiques des habitants en travaillant sur des climats variés à l'intérieur de la maison et en visant des « plaisirs thermiques » – comme un poêle chaud en hiver ou un carrelage frais en été.

Q — Allez-vous engager la réhabilitation des 25 maisons de la rue simultanément ?

Non, nous allons d'abord tester l'approche dans 3 maisons témoins de la cité d'Orient. Leurs formes sont identiques mais leurs orientations diffèrent. Pour rentrer dans le concret, nous allons tester des enduits en terre crue, des isolations en amas de lin, des panneaux rayonnants électriques mobiles ou encore des rideaux thermiques en laine ou en lin⁸. Ces derniers sont de grandes dimensions et servent à couvrir un mur en hiver par exemple ou réaliser un sas d'entrée dans la maison, rendant ainsi la maîtrise du confort thermique aux habitants.

Q — Les performances de cette rénovation expérimentale seront-elles mesurées ?

Tout à fait. Nous allons instrumenter nos maisons témoins pour relever les consommations d'énergie, les températures intérieures ou encore la qualité de l'air (CO₂, COV). Nous nous appuyons sur le bureau d'études lillois Octopus. Des enquêtes de ressenti auprès des habitants viendront compléter ces mesures. Et nous allons également comparer les résultats obtenus aux performances d'une réhabilitation lourde telle que la pratique couramment Maisons et Cités (cf. encadré). Car dans la rue de Warnna, parallèle à la rue Plewna, des opérations de réhabilitation conventionnelle de maisons similaires de ce bailleur social sont prévues. C'est d'ailleurs en partie grâce au programme *EQLD* que ces deux appels d'offres distincts ont été lancés, l'un pour engager des opérations de rénovations lourdes classiques et l'autre pour expérimenter des réhabilitations légères. Dans les deux cas, les travaux doivent déboucher sur un classement énergétique B ou C. Et l'enveloppe financière à disposition est la même : 65 000 € environ pour la réhabilitation d'une maison hors périmètre Unesco, 100 000 € à l'intérieur⁹.

Q — Quel est l'avancement des travaux dans les maisons témoins ?

Les contrats de maîtrise d'œuvre (cf. encadré) sont en cours de signature aujourd'hui. Les chantiers des 3 maisons témoins devraient commencer en janvier ou février 2024, et les 22 autres de la rue Plewna devraient démarrer à l'été 2024.

7 — Les voyettes sont des petites sentes qui séparent les parcelles entre elles.

8 — Un atelier workshop a même été récemment dédié à la fabrication collective de ce type de rideau.

9 — La réhabilitation des maisons dans le périmètre Unesco est plus contrainte et fait l'objet d'un financement complémentaire de l'État et de la région.



La participation des habitants dans la rénovation des maisons ira jusqu'à l'auto-réhabilitation accompagnée. »

BÉATRICE MARIOLLE, architecte-urbaniste professeure à l'ENSAP de Lille, directrice scientifique de la chaire Post-Minier

Q — À quelles principales difficultés avez-vous été confrontés ?

MÉLUSINE PAGNIER : La principale, pour ce qui me concerne, c'est le travail avec les futurs habitants. Car je ne sais pas quels sont, parmi les habitants actuels des 25 maisons de la rue Plewna, ceux qui vont rester après les travaux de rénovation. Si le diagnostic énergétique effectué sur les maisons impose une rénovation lourde – i.e. si l'étiquette est E, F ou G –, alors les occupants devront déménager et certains choisiront de ne pas revenir. Un gros travail reste à faire avec l'ANCOLS [Agence nationale de contrôle du logement social, ndlr] pour obtenir une dérogation auprès de la commission d'attribution des logements du bailleur, afin de savoir en amont de la rénovation qui viendra habiter là. Sans une procédure d'attribution des logements avant travaux, on ne pourra pas impliquer les nouveaux habitants dans la conception et le chantier des maisons. C'est dommage et très pénalisant pour le logement social.

MARTIN FESSARD : De mon côté, je mesure l'inertie de certaines normes techniques. Un seul exemple concret : les matériaux biosourcés et géosourcés ont une moindre résistance thermique en comparaison des isolants classiques. Leurs caractéristiques propres, encore difficiles à mesurer – des travaux sont en cours – compensent en grande partie ce défaut. Mais c'est bien la seule variable de la résistance thermique qui est retenue pour l'octroi de certains financements comme les CEE ou les prêts

à taux préférentiels. Le choix des matériaux biosourcés et géosourcés se traduit donc par une perte de subventions aux travaux. Pour les bailleurs sociaux, la question des normes a des répercussions sur les financements et sur les assurances. Ce point est à considérer avec précautions. C'est aussi une ouverture vers d'autres modes de faire. Impliquer les habitants, c'est garantir une meilleure gestion et un meilleur usage futur des logements.

BÉATRICE MARIOLLE : Il est très intéressant de constater qu'en prenant seulement deux éléments, la participation des habitants et l'utilisation de matériaux bio et géosourcés, on réinterroge l'ensemble des normes et processus de la rénovation thermique. Pour le bailleur social, c'est un pari et une vraie prise de risque d'explorer de nouvelles voies.

Q — Cette approche très spécifique de la réhabilitation légère permet-elle de massifier les rénovations ?

BÉATRICE MARIOLLE : Nous visons un essaimage des bonnes pratiques et non une massification industrielle. Les opérations de rénovation restent finalement très artisanales car chaque maison fait l'objet d'un chantier spécifique et relativement sur mesure. Donc dans notre travail, nous allons essayer de réfléchir à toutes les solutions qui sont reproductibles, qu'il s'agisse de questions techniques, de méthodes de participation des habitants, d'organisation des chantiers...



- 1 — Élévation de la rue Plewna © Mélusine Pagnier.
- 2 — Mélusine en permanence architecturale © Martin Fessard.
- 3 — Workshops participatifs bioara sur les enduits terre ornementaux et biotex sur la création de rideaux hydrothermiques © Martin Fessard.
- 4 — idem.
- 5 — Façade arrière d'un coron de la cité d'Orient © Martin Fessard.
- 6 — Axonometrie de la maison témoin, thèse de Martin-Fessard © Martin Fessard.

12/10/2023
par FLORENT
CHAPPEL

Rénovation : quand un bailleur social génère de nouvelles centralités en pied d'immeuble

La tour Réservoir, dans le quartier de Caucriauville au Havre, est le symbole de tout un quartier. Moderne quand elle fut conçue dans les années 60, fierté de ses premiers habitants, elle était devenue comme nombre de ses consœurs un lieu paupérisé et dégradé, de squat, un lieu à fuir. Le bailleur Logeo Seine entreprend aujourd'hui sa réhabilitation et va développer dans son socle un véritable tiers-lieu.

Inscrit au programme national de rénovation urbaine (PNRU) lancé en 2003 et avec l'arrivée du tramway, le quartier connaît une nouvelle dynamique. Le sort de la tour était alors entre les mains du bailleur Logeo Seine avec ce dilemme classique : démolir ou réhabiliter. Mais c'est une troisième voie qu'a choisie l'entreprise sociale de l'habitat.



Nous avons voulu sortir de cette alternative et nous avons proposé une régénération. Nous opérons une métamorphose de la tour pour en faire un catalyseur du renouveau du quartier. »

JÉRÔME JACQ, directeur de la stratégie et des offres chez Logeo Seine

Pour restaurer l'attractivité de la tour, au-delà de sa réhabilitation, Logeo Seine mise sur l'innovation sociale avec le développement d'activités dans le socle du bâtiment. Un pari qui cherche à inverser la spirale bien connue des quartiers dont le défaut d'animation conduit à faire des morceaux de ville dortoir et dévitalise le commerce local. C'est ainsi que l'ensemble du rez-de-chaussée et l'entresol, sur une superficie de 1 000 m² environ, sera transformé en un vaste tiers-lieu. « Nous recherchons à optimiser le facteur de collision, c'est-à-dire la chance que deux usagers ou habitants se croisent, précise le bailleur. Avec le café en place, nous offrons un lieu où les gens peuvent s'arrêter et se rencontrer ».

DES SERVICES ET ACTIVITÉS DIVERSES

Un tiers-lieu donc, mais aux multiples fonctions, imaginées à la suite d'un travail approfondi de concertation lancé en 2019 auprès des habitants du quartier

Le café proposera une offre de petite restauration à base de produits locaux. Le barman quant à lui sera aussi facilitateur pour les locataires : au comptoir, ils pourront tout autant régler leur café, payer leur loyer en carte bancaire ou solliciter l'intervention d'une entreprise pour gérer une fuite d'eau dans leur logement...

Autour du café, des espaces de coworking gratuits et très équipés (box, imprimantes, connectiques, travail ...) seront proposés à tous. D'autres services seront adressés à tous les usagers du lieu, comme le dépôt de colis.

Le tiers-lieu accueillera également des espaces de création pour répondre aux appétences culturelles des habitants. Des studios de podcast seront ainsi conçus en associant les podcasters connus du quartier.

Certains espaces « flex » pourront changer d'usages au fil de la journée. « On peut imaginer qu'un lieu accueille des cours de yoga le mardi matin, de chinois le mercredi, d'improvisation ou encore sa mise à disposition pour un regroupement d'assistantes maternelles du quartier sur d'autres jours, développe Jérôme Jacq. Puis de le consacrer au coworking l'après-midi et à des événements publics ou privés le soir ».

LE MODÈLE DE CE TIERS-LIEU PRÉSENTE UN AUTRE AVANTAGE DE TAILLE D'APRÈS LOGEO SEINE : IL ASSURE SON PROPRE ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE, SANS AUCUNE SUBVENTION. COMMENT ?

« Le facilitateur de tiers-lieu qui tient le café remplace le gardien et sa loge. Les espaces investis étaient sans usages et n'ajoutent donc pas de loyers. Par ailleurs, certains de nos services sont payants et nous permettons la privatisation de certains espaces. Pour donner un exemple, nous louons 150 € par mois 4 bureaux équipés avec accès à une salle de réunion. Les ressources auto-générées permettront d'employer 2 facilitateurs et 2 à 3 personnes en cuisine, dont 2 alternants d'un lycée hôtelier de proximité ».

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE PROMETTEUR

L'existence d'un premier lieu prototype nommé « Axès », en fonction depuis un an dans un autre quartier du Havre, rue Aimé Césaire, a de quoi donner confiance. Implanté dans le rez-de-chaussée d'un grand bâtiment neuf, il accueille chaque jour près d'une centaine d'usagers. « Près de 3 000 personnes se sont inscrites au coworking et ont utilisé au moins une fois l'un des 31 postes en place. Notre premier espace Axès génère 100 000 € de chiffre d'affaires annuel », se réjouit Jérôme Jacq.



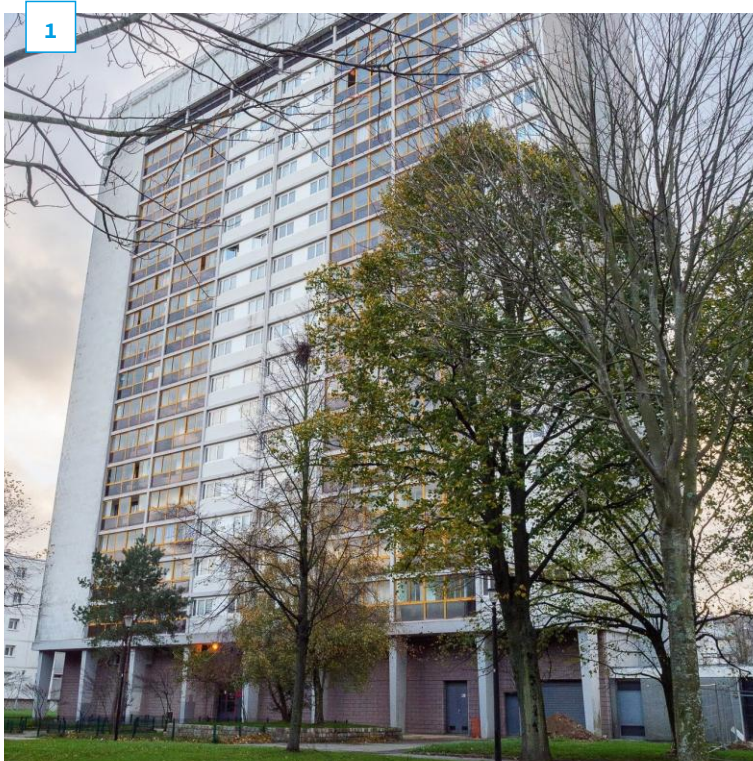
Le nouvel espace Axès va diversifier et augmenter encore les services aux locataires et aux usagers. Et nul doute qu'il rencontrera les faveurs des habitants. »

JÉRÔME JACQ, directeur de la stratégie et des offres chez Logeo Seine

« Si le lieu est chaleureux sans être m'as-tu-vu, il attire les gens, analyse Logeo Seine. Nous travaillons avec un architecte d'intérieur pour aller le plus loin possible dans la qualité de nos espaces. Nous assurons le confort acoustique, nous sélectionnons tous les tissus et leurs couleurs, nous faisons des showrooms pour choisir le mobilier...».

Le tiers-lieu sera livré en 2025 en même temps que l'ensemble du bâtiment rénové. Et avec la diversification considérable des typologies d'habitats, il modifiera profondément le rapport de la tour Réservoir à son quartier et à l'ensemble de la ville. Et d'autres innovations, techniques cette fois, sont prévues. Si les offres d'entreprises parviennent à répondre aux cahiers des charges de la maîtrise d'œuvre retenue, – l'agence d'architecture Babin Renaud, les nouveaux logements seront préfabriqués en usine. « La tour Réservoir est structurée par des croisillons intérieurs en béton, comme ceux d'un carton de bouteille d'évian. L'idée des architectes est de venir glisser dans ces ouvertures des éléments préfabriqués avec les baies vitrées, les murs... ».

Reste à souhaiter que l'opération ira à son terme pour inspirer de nombreuses réhabilitations et offrir un second souffle aux bâtiments des quartiers en politique de la ville.



1 — La tour Réservoir dans le quartier de Caucriauville au Havre © Logeo Seine.

2 — Premier espace Axès du bailleur Logeo Seine © Studio Érick Saillet.

3 — Différentes prises de vue de l'espace Axès en fonctionnement © Studio Erick Saillet.

4 — idem.

5 — État projeté de la Tour Réservoir © Babin + Renaud Architectes.





Le programme **Engagés pour la qualité du logement de demain**, opéré par le GIP l'Europe des projets architecturaux et urbains, porté par le ministère de la Culture et le ministère chargé du logement a été lancé en 2022. Il vise à expérimenter des solutions permettant de concilier une plus grande qualité d'usage dans le logement avec les impératifs de sobriété écologique et d'excellence architecturale, urbaine et patrimoniale. Il permet d'accompagner des porteurs de projets qui souhaitent tester de nouvelles modalités techniques, procédurales et contractuelles de production du logement. À l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt, un jury national s'est tenu le 3 mars 2022 et a désigné 97 projets lauréats, soit un total de près de 9 000 logements.

contact : Lola Davidson, directrice du programme
lola.davidson@developpement-durable.gouv.fr



Ce journal thématique a été réalisé en partenariat avec **Diagonal**. La revue **Diagonal** donne la parole aux acteurs de l'urbanisme, de l'habitat, de l'aménagement durable et de l'environnement. Éditée par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, elle met en lumière les politiques publiques mises en œuvre en s'appuyant sur l'ensemble des savoirs (ceux des chercheurs comme ceux des usagers ou habitants), et sur les retours d'expériences des territoires français (depuis le milieu rural jusqu'aux grandes métropoles).

contact : Florent.Chappel@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Jean-Baptiste Marie
 Direction du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* : Lola Davidson
 Rédaction : Florent Chappel

engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr

[Engagés pour la qualité du logement de demain](#)



Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le Groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains.

Partenaires du programme :

