

# HABITATS

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

Synthèse des actes du séminaire proposé par  
l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France le 15 décembre 2010  
au ministère de la Culture et de la Communication

*En Île-de-France, le volume annuel des constructions neuves s'élevait en 2009 à 34 412 logements<sup>1</sup>, pour un parc estimé en 2006 à 5 338 000 logements<sup>2</sup>, soit un rapport de l'ordre de un à cent. Ces chiffres se retrouvent au niveau national, avec 400 000 logements autorisés en 2010, pour un parc de 33 336 000 logements<sup>3</sup>. Cette disproportion massive entre les flux et le stock va peser lourdement dans la reconquête d'un parc particulièrement énergivore.*

*Si les contraintes de performances énergétiques applicables à la construction neuve sont désormais bien intégrées, le secteur de la réhabilitation va devoir lancer un programme sans précédent.*

*Cette seconde édition du séminaire HABITATS proposait, à partir des enjeux et des politiques, d'analyser des démarches spécifiques de réhabilitation ; d'interroger les notions de qualités liées au travail délicat de la mise en œuvre et liées aux usages, en plaçant la parole de l'habitant au centre des préoccupations ; en somme, de faire état des problématiques liées à une véritable mutation du patrimoine bâti en Île-de-France.*

n° 2 - décembre 2011

# Synthèse du séminaire



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

# I. La réhabilitation énergétique, au croisement d'enjeux techniques et sociaux

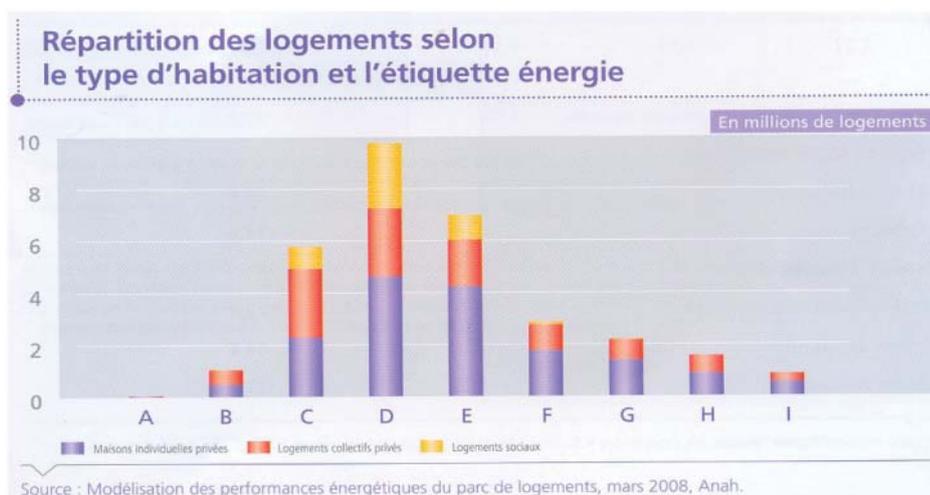
- 1 Nombre de permis de construire autorisés, source MEDDTL, SOeS, Sit@delz.
- 2 Source DREIF.
- 3 Source MEDDTL.

Le bâti, qui représente aujourd'hui 50% des consommations énergétiques en Île-de-France, est le principal gisement d'économies d'énergie de la région. Au regard du faible taux de renouvellement du cadre bâti par la construction neuve, la réhabilitation s'impose comme la principale opportunité de maîtrise de l'énergie.

Lucile Mettetal, du département démographie et habitat de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU-IdF), explique que pour atteindre les objectifs d'économie d'énergie fixés par le Grenelle de l'Environnement, l'Île-de-France doit réhabiliter, entre 2013 et 2020, environ 70 000 logements par an, ce qui revient à éradiquer le segment le plus énergivore du logement, correspondant à l'étiquette énergétique G (consommation supérieure à 450 kWhEP/m<sup>2</sup>.an).

Dans un contexte d'augmentation rapide et inéluctable du coût des énergies, l'enjeu technique des économies d'énergies, appliqué au logement, ne peut être considéré indépendamment des enjeux sociaux liés à la dépense énergétique des ménages.

En effet, logement énergivore et précarité des ménages sont fortement corrélés. Laurent Girometti, directeur technique et juridique de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), précise que les principaux enjeux sociaux liés à la dépense énergétique en Île-de-France sont massivement liés au parc privé - le parc social étant souvent plus récent ou déjà réhabilité - et portent principalement sur deux configurations-types. La première concerne le parc pavillonnaire situé en grande couronne, habitat bon marché construit dans les années 1970 et 1980, chauffé au fioul, souvent occupé en location par des personnes âgées, dans des zones où l'accès aux services est conditionné par le déplacement automobile. La seconde correspond au parc ancien, souvent très dégradé, situé en cœur d'agglomération, construit avant 1949, principalement chauffé à l'électricité.



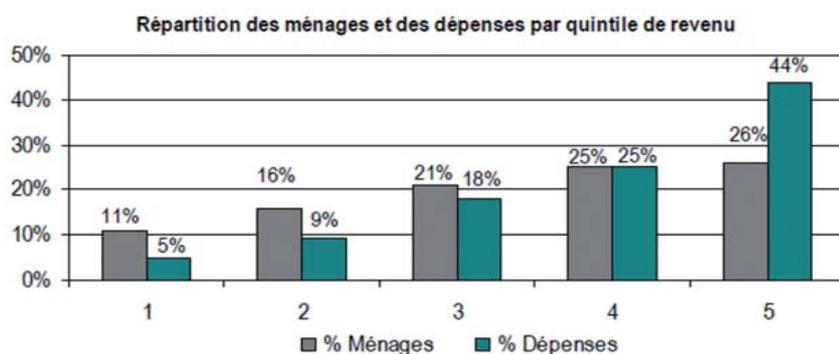
Répartition des logements selon le type d'habitation et l'étiquette énergétique, source ANAH, mars 2008

Le concept de précarité énergétique permet de penser conjointement la dimension technique et la dimension sociale de l'enjeu énergétique. Sont aujourd'hui considérés en situation de précarité énergétique les ménages dont le taux d'effort net (dépenses d'énergie domestique hors transport) dépasse 10 % de leur budget total annuel. Un peu plus de 7 % des ménages franciliens se trouvent actuellement dans cette situation.

Cette définition, bien qu'imparfaite selon Éric Lagandré, directeur technique adjoint de l'ANAH (car elle exclut par exemple les ménages vivant dans l'inconfort thermique afin d'économiser sur les dépenses d'énergie), fait consensus et permet de faire participer les fournisseurs d'énergie à l'effort de lutte contre la précarité énergétique. Des définitions plus pertinentes seraient envisageables mais, en insérant les dépenses énergétiques des ménages dans une problématique de précarité plus globale, elles risqueraient d'amener les fournisseurs à rejeter la responsabilité de cette précarité sur les pouvoirs publics.

La définition actuelle permet aussi de cibler des populations particulièrement à risque : elle met par exemple en évidence la vulnérabilité des personnes de 80 ans et plus, dont 40% se trouvent en situation de précarité énergétique. Les ménages de cette population se trouvant dans le périurbain cumulent les facteurs de vulnérabilité : fragilité sanitaire, financière, dépendance à l'automobile induisant un risque d'isolement en cas de forte hausse du prix du pétrole.

La lutte contre la précarité énergétique s'impose donc comme une priorité sociale, afin d'éviter que le facteur énergétique ne devienne un facteur supplémentaire de polarisation et de ségrégation pour les ménages les plus fragiles. Éric Lagandré précise que la consommation énergétique des ménages varie déjà de 1 à 20 (50 à 1 000 kWh/m<sup>2</sup>.an) et les comportements individuels accentuent le risque de creusement des inégalités : les ménages du quintile de la population aux revenus les plus élevés dépensent en moyenne 9 fois plus pour des travaux que les ménages du quintile aux revenus les plus faibles, un différentiel qui classe les travaux dans la catégorie des produits « de luxe ». Les plus pauvres, qui vivent dans les logements les plus mal chauffés, sont aussi, et de loin, les moins susceptibles d'investir dans des travaux de réhabilitation.



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

Les aides directes à la réhabilitation de l'ANAH s'adressent donc prioritairement à ces ménages, sous la forme d'un soutien à la fois économique et technique, afin de les orienter vers des artisans compétents et des solutions à la fois économes et efficaces. Éric Lagandré souligne que, bien qu'il ne faille pas lui fermer la porte, l'excellence technologique n'est pas toujours la solution la plus appropriée : la réhabilitation thermique des logements de ménages en difficulté passe prioritairement par l'isolation des combles et le remplacement des chaudières anciennes.

Les copropriétés dégradées constituent actuellement un enjeu particulièrement fort car elles cumulent problèmes techniques, sociaux, lourdeur du système de décision et posent la question de l'égalité à l'intérieur d'un même immeuble, par exemple quand des copropriétaires qui ne sont pas touchés au même degré par l'inconfort thermique doivent financer ensemble le remplacement d'un système de chauffage collectif.

La subvention de travaux d'amélioration énergétique par l'ANAH est subordonnée à un objectif de performance énergétique. Cependant, les exigences techniques conditionnant le financement des projets, historiquement élevées, ont globalement été revues à la baisse au profit d'une plus forte prise en compte de critères sociaux.

## II. Un patrimoine à recevoir et à transmettre

Réhabiliter ne consiste pas seulement à améliorer le parc de logements pour ses usages futurs, mais aussi à recevoir en héritage la production architecturale de ses prédécesseurs. Les objectifs de valorisation architecturale du bâti existant sont-ils compatibles avec les objectifs actuels d'amélioration énergétique du bâti et de requalification urbaine ?

Plusieurs intervenants et participants au séminaire partagent l'avis que des études fines et documentées du bâti existant révèlent souvent des qualités, y compris pour des bâtiments n'ayant pas de valeur historique, patrimoniale ou architecturale reconnue, qui relativisent le bien-fondé d'une démolition.

Hubert Lempereur, architecte et historien, propose une démarche d'étude de l'existant inspirée des méthodes de sauvegarde patrimoniale, appuyé sur un travail méticuleux de recherche d'archives et de relevés sur le terrain ; les travaux de restauration et l'élaboration du programme sont selon lui indissociables dans une opération de réhabilitation.



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

Denis Eliet, architecte, estime que l'obtention par l'agence Eliet & Lehmann du marché de réhabilitation des barres d'immeubles de la Faisanderie à Fontainebleau est largement due au travail de recherche mené aux Archives nationales de la reconstruction. Ce travail est venu en appui d'un parti-pris de valorisation architecturale de bâtiments non classés : l'originalité des façades, les propriétés isolantes du matériau utilisé, la résonance esthétique du bâti avec son environnement forestier font partie des arguments qui ont été mobilisés pour éviter la démolition.

Pour Frédéric Druot, architecte, la réhabilitation constitue l'occasion de proposer de réadapter les logements aux besoins de leurs habitants, tout en valorisant des qualités spatiales héritées du passé, telles que les balcons et les vues dans les immeubles hauts. La réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre, dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement, a été l'occasion de proposer de nouvelles typologies de logements mais aussi des jardins d'hiver privés, éléments de confort rarement programmés aujourd'hui au sein d'un immeuble de logement social collectif.

La réhabilitation est aussi un geste d'ouverture : elle peut, selon Marion Abalti, chargée de mission à l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France (URCAUE-IdF), participer à la revalorisation d'un bâtiment dans un quartier ou venir en appui d'une politique de peuplement, à l'image du rajeunissement de la cité-jardin de Stains que mentionne Jean Boidot, architecte à l'agence A&B. La condition impérative d'une telle politique, précise Marion Abalti, est que les nouveaux arrivants bénéficient d'un accompagnement personnalisé. En l'absence d'explications sur le fonctionnement de leur nouveau quartier, ceux-ci peuvent éprouver des difficultés à accéder à des services en adéquation avec leur mode de vie et de consommation.

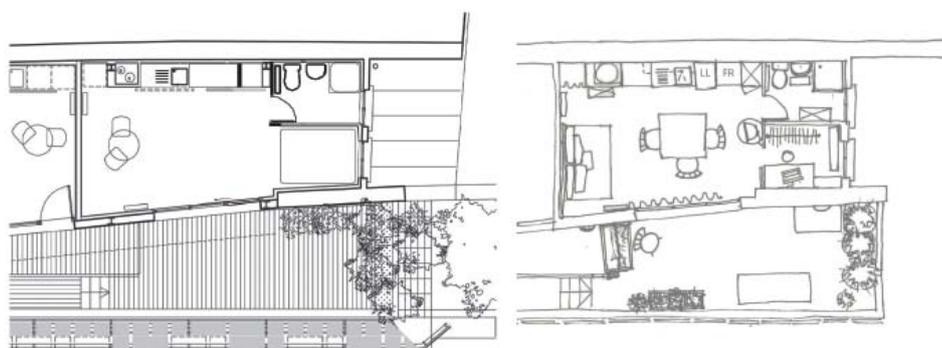
Réhabiliter a souvent été présenté par les professionnels présents au séminaire comme une solution préférable a priori à la démolition, surtout dans un contexte de pénurie de logements.

Pour Élisabeth Gavrilovic, chef de projet du Projet de renouvellement urbain (PRU) de Clichy-Montfermeil, une reconfiguration non plus seulement architecturale mais urbaine s'impose actuellement, au regard des échecs récurrents de la politique de la ville à requalifier certains territoires. Des objectifs de parcellisation du foncier, de reconfiguration des trames viaires et de transformation des formes urbaines peuvent selon elle justifier la démolition de logements existants. Pour l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU), la démolition des certains ensembles de logements stigmatisés s'insère aussi, par la voie du symbole, dans une logique de requalification. Élisabeth Gavrilovic souligne qu'à Clichy-Montfermeil, les deux démarches de réhabilitation portant des bâtiments conçus par Bernard Zehrffuss ont pour objectif la mise en valeur de l'architecture d'origine.

### III. Réhabiliter les usages

Si la réhabilitation vise à améliorer la qualité d'usage des logements et leur adéquation aux besoins de leurs occupants, elle ne peut faire l'économie d'associer ceux-ci au projet architectural et urbain.

Rainier Hoddé, architecte sociologue au Centre de recherche sur l'habitat (CRH), souligne que les réhabilitations constituent un cadre privilégié de production de qualité architecturale car elles permettent à des habitants de comparer le projet à l'existant. Même si les habitants n'ont pas la même manière de parler de l'espace que les décideurs, ils qualifient architecturalement le logement qu'ils habitent, en portant un discours appréciateur ou critique sur des aspects précis de celui-ci, obligeant les concepteurs à repenser leur approche de la qualité.



Plan de conception

Relevé habité

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

La parole des habitants peut en effet entrer en contradiction avec certaines prescriptions des professionnels : il en est ainsi des balcons, revendiqués comme élément fort de qualité de vie par les habitants mais décriés par certains architectes en raison des ponts thermiques

qu'ils génèrent ; des halls d'entrée donnant sur des pelouses intérieures, qui permettaient aux enfants d'un immeuble de descendre jouer dehors en toute sécurité mais qui souvent sont reconfigurés, paradoxalement, au nom de la sécurité des résidents.

Rainier Hoddé déplore que la rénovation n'ouvre pas le processus de production du bâti à d'autres logiques que celles des acteurs politiques et professionnels, alors même que la notion de qualité est avant tout subjective et perceptuelle. Il appelle donc à retrouver une porosité entre la conception savante de l'architecture et sa réception par les habitants, afin de réconcilier sa valeur constructive ou plastique et sa valeur d'usage, ainsi que de mettre à profit les « savoirs d'usage » des habitants.

Les études de cas menées par Marion Abalti sur des opérations de réhabilitation récentes viennent appuyer ce témoignage : la réhabilitation permet une reconfiguration des lieux habités propice à une amélioration des conditions de vie. Elle explique que l'esthétique du bâti ancien est souvent perçue comme valorisante pour les personnes qui y sont relogées et permet une meilleure appropriation par celles-ci de leur nouvel environnement. Pierre Lépinay, architecte à l'agence Lépinay-Meurice, abonde dans son sens : la continuité historique du bâti permet selon lui un ancrage des habitants, nécessaire à leur bien-être, dans leur cadre de vie.



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

Jean Boidot mentionne plusieurs techniques de communication avec les habitants, utilisées pour la réhabilitation de la cité-jardin de Stains : le recueil de leurs opinions, suggestions, commentaires, etc., dans un « cahier de liaison », et avant tout un dialogue direct. Il insiste sur l'inefficacité des injonctions et la nécessité de prendre le temps de l'échange pour parvenir à des compromis qui sont finalement le meilleur moyen d'éviter les blocages et les retards.

## IV. Financer la réhabilitation

L'amélioration énergétique concentre la plupart des aides publiques à la réhabilitation. Laurent Girometti indique que les aides indirectes (crédit d'impôt par exemple), supportées par l'État et ses opérateurs, sont le moyen le plus efficace d'agir de manière massive sur le parc existant. Ces aides se matérialisent par un droit ouvert et automatique dans la plupart des cas, à la différence des aides directes telles que celles de l'ANAH, délivrées au cas par cas sur dossier et privilégiant des critères sociaux.

Dans un marché de l'amélioration énergétique évalué à 13 milliards d'euros par an, la TVA à taux réduit constitue, avec 5,25 milliards d'euros par an, la principale de ces aides. Le crédit d'impôts développement durable, bien que ciblé sur certains types de travaux, constitue avec plus de 2,5 milliards d'euros par an un autre levier important. La déduction des travaux sur les revenus locatifs fonciers représente, trente ans après son entrée en vigueur, 800 millions d'euros d'aides par an. En comparaison, l'éco-PTZ reste marginal, avec 50 millions d'euros par an. Les aides directes de l'ANAH représentent quant à elles environ 500 millions d'euros par an.

Daniel Bourgeois, directeur technique d'Immobilière 3F, complète ce panorama en qualifiant de « prometteuse » la « troisième ligne », méthode d'incitation qui consiste à répartir les gains financiers obtenus grâce à une réhabilitation énergétique entre propriétaire et locataire, pour une durée de 15 ans. Selon lui, le cumul des différentes aides disponibles n'a pas démontré son efficacité.

Le choix de la réhabilitation peut permettre la production d'espaces qui seraient, à coût égal, inconcevables en construction neuve, à l'image de l'opération menée par Hubert Lempereur pour la reconversion de la ferme municipale de Bruyères-sur-Oise. Il reste cependant difficile de financer certaines opérations de réhabilitation lourde, dont le coût au mètre carré peut s'avérer équivalent ou supérieur à celui d'opérations de construction neuve. La politique de subventions menée par l'État est un facteur entre autres qui encourage la construction neuve, au détriment de la réhabilitation.

Plusieurs architectes insistent sur le travail d'études archivistiques et de relevés préalables, qui permet de réaliser des économies substantielles. La rémunération de ce type de travaux par les maîtres d'ouvrage reste malheureusement marginale.

## Conclusion

Au terme de ce séminaire, il apparaît clairement que la réhabilitation ne saurait se réduire à des enjeux énergétiques, aussi pressants et incontournables soient-ils. L'enjeu d'une réhabilitation est aujourd'hui d'établir une véritable stratégie d'intervention, basée sur un diagnostic préalable complet et un planning rationnel de travaux. Une analyse fine et prospective, incitant à reconsidérer radicalement le « temps de la réhabilitation », évitera l'écueil des interventions ponctuelles et renouvelées et d'anticiper le cycle de vie des bâtiments. Cette approche permettra au surplus de retrouver le sens initial du mot réhabilitation — rétablir quelqu'un dans ses droits —, sens trop souvent oublié jusqu'ici.

## Remerciements

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

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

## Animation

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

## Organisation

Union régionale des CAUE d'Île-de-France (URCAUE IDF),  
Groupe de travail de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France.

## 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](http://www.urcaue-idf.archi.fr/ressources/observ_logement.php)

## LISTE DES INTERVENANTS

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



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).