

#### LES ENTRETIENS de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France



Marc Benard, architecte, directeur général de l'agence Equateur architecture.

# Aujourd'hui, il faut viser l'équilibre entre patrimoine et gain énergétique

## Pouvez-vous présenter votre agence, les missions sur lesquelles vous intervenez et vos spécificités ?

En 1999, juste après l'obtention de mon diplôme d'architecture, j'ai fondé l'agence Equateur. Très tôt nous nous sommes formés aux questions environnementales et énergétiques dans la construction : passivhauss, HQE, etc.... Les années 2000 était une époque très porteuse en termes d'ambition énergétique. Petit à petit, nos connaissances sur les performances du bâti neuf se sont accumulées et ont permis à l'agence de s'orienter vers le marché de la réhabilitation où les mêmes niveaux de performance étaient attendus. Nous avons pu œuvrer aux premières opérations de réhabilitation énergétique significatives à Paris (Plan Climat). À cela, s'est ajoutée la crise économique de 2008 qui a eu pour conséquence de mettre à mal le marché de la construction neuve, renforçant de fait celui de la réhabilitation. Pour l'agence, il a constitué un véritable marché relais. Aujourd'hui, nous comptons plus de 4 000 références en réhabilitation, avec une solide expérience de l'intervention en site occupé.

#### La transformation du bâti suppose des interventions au cas par cas... Peut-on mettre en place des processus uniques, des solutions réplicables, pour faciliter leur mise en œuvre ?

Tous les bâtiments ne peuvent être abordés avec une réponse unique. Des solutions plus nuancées doivent être apportées. Il n'est pas toujours pertinent de mettre en place la même stratégie pour une réhabilitation et pour une construction neuve. En effet, il nous arrive souvent de proposer des solutions optimisées, avec parfois simplement quelques kW inférieurs, mais avec des réponses techniques beaucoup plus légères.

Avec Multiple et le bureau d'études Pouget consultants, nous avons pu approfondir cette démarche dans le

cadre d'une opération de la ville de Paris dans le quartier République : l'OPAH 2D2E. Pour celle-ci, nous avons mené une analyse très fine du bâti ancien, et nous avons constaté qu'en travaillant paroi par paroi il était possible de réaliser un facteur 2 tout en conservant la valeur patrimoniale du bâti. En combinant intelligemment des solutions adaptées à chaque situation, on peut atteindre des objectifs importants. Ce constat a renforcé la doctrine de l'agence : il n'existe pas de solution clé en main. Pour mettre en place des solutions réplicables, on pourrait éventuellement envisager de mettre au point une palette de solutions combinatoires par type constructif à partir d'une liste de 20 ou 30 scénarii.

#### Selon vous, quel est l'apport des architectes dans le contexte actuel de massification de la rénovation énergétique ?

Dans tous les cas de figure, un diagnostic précis est indispensable. Mais il ne peut pas être exclusivement technique, il doit intégrer une dimension culturelle, historique et patrimoniale. C'est là que se trouve la plus-value de l'architecte, qui grâce à ses compétences est en mesure d'identifier les qualités d'un bâtiment dans sa globalité. À l'inverse, l'ingénieur possède une approche plus partielle, avec une culture constructive actuelle, appuyée par exemple sur les DTU (Document Technique Unifié) et les normes, mais avec une faible profondeur temporelle. La sensibilité architecturale est alors essentielle pour les équipes de maîtrise d'œuvre. Malheureusement, elle fait souvent défaut au sein des maîtrises d'ouvrage qui, pour bon nombre d'entre elles, ne perçoivent pas les enjeux de qualité architecturale. En somme, les architectes doivent pouvoir offrir à la maîtrise d'ouvrage une double compétence, technique et culturelle.

En pratique, l'architecte doit commencer par mener une solide étude historique sur l'édifice. Même faite dans des délais contraints, cette étude permet d'affiner la stratégie de projet et fiabiliser son économie. Pour être efficace, l'architecte doit aussi être capable de questionner l'ingénierie. À l'agence, nous avons développé des outils en interne pour réaliser des études thermiques simplifiées. Cela nous permet de tester des scénarii et de les comparer entre eux. Nous pouvons ainsi contre-expertiser la solution présentée par le bureau d'études et proposer des solutions alternatives si les dispositifs choisis remettent en question la qualité architecturale.

## Existe-t-il des typologies de bâtis nécessitant une attention particulière en termes de réhabilitation? Des parents pauvres de la rénovation énergétique?

Les grands ensembles pourraient être le support d'une forme de massification, en raison de leur production originelle très rationnelle et répétitive. S'appuyant sur leur logique propre, le réglage très fin d'un prototype permettrait de définir un mode de réhabilitation systématisable à tout l'ensemble bâti. Cela permettrait d'apporter une réponse de masse plutôt qu'une série d'expérimentations plus ou moins bien réglées. Une massification intelligente sur le patrimoine des HBM serait également envisageable et judicieuse, ce patrimoine remarquable représente tout de même près de 38 000 logements construits avec un nombre limité de types constructifs et architecturaux, et des règles hygiénistes qui restent d'actualité.

En définitive, tous les objets sur lesquels nous intervenons ont une valeur et il faut être vigilant sur le discours que nous portons pour évoquer certaines typologies. Il est en effet très stigmatisant pour les habitants du parc social de s'entendre dire qu'ils vivent dans des passoires thermiques ou des rebuts de l'histoire de l'architecture, alors que ces logements sont confortables dans leur grande majorité.

### Démolition-reconstruction versus réhabilitation, comment arbitrer ?

Malheureusement, nous avons rarement l'opportunité de nous prononcer sur cet arbitrage. Quand l'agence est missionnée, la question est en principe déjà tranchée. Toutefois dans certains cas, des maîtres d'ouvrage ou élus s'interrogent en cours d'étude sur la conservation du bâtiment. Il est alors important de savoir argumenter sur les qualités architecturales ou urbaines d'un bâtiment. Parfois, les bâtiments sont objectivement extrêmement dégradés et la réhabilitation n'est pas pertinente. Ce fut le cas pour certaines opérations de la SIEMP où la conservation des bâtiments relevait plus du militantisme. Cela peut aussi se présenter en copropriété dans le tissu faubourien parisien, et dans ce cas, il est très compliqué de le faire entendre aux propriétaires.

#### Au-delà des enjeux de performance d'enveloppe, quelle place accorder aux usages dans le cadre de la réhabilitation?

La majorité des logements de la seconde moitié du XXIe siècle sont plutôt bien organisés d'un point de vue distributif, soit avec des surfaces très petites caractéristiques des années 50, soit avec des surfaces au-delà des standards actuels pour les bâtiments des années 70. Lorsque des transformations lourdes sont à prévoir, le diagnostic des usages est très important, et ce d'autant plus s'il s'agit d'une intervention en milieu occupé. Il faut tout d'abord se poser les bonnes questions. Comment les gens s'approprient-ils les lieux ? Y a-t-il des fleurs sur les appuis de fenêtre ? Où les habitants rangent-ils leurs vélos ? Etc... En bref, il faut détecter tous les usages générateurs de confort et de qualité de vie et tenter de les conforter avec le projet d'architecture. Par exemple, pour un projet porté par Paris Habitat, nous avions remarqué que des jardinières étaient installées sur les appuis

de fenêtre sans aucune sécurité. Un lot serrurerie a donc été intégré pour pérenniser et sécuriser cet usage.

### Il faut détecter tous les usages générateurs de confort et de qualité de vie et tenter de les conforter

L'autre point important est la rencontre avec les habitants. À l'agence, dans le cas des opérations en milieu occupé, nous consacrons au minimum 20 à 30 minutes par logement pour réaliser un état des lieux. Cette rencontre avec les locataires est un temps d'observation et de questionnement, et permet de comprendre comment les habitants vivent dans leur logement. Ces moments individuels sont des temps privilégiés car les échanges sont souvent plus difficiles lors des réunions formelles et collectives durant lesquelles les jeux d'acteurs prennent le dessus, et la parole est moins libre.

Enfin, lorsque le bailleur a mené préalablement une enquête sociale, cela a un impact très positif sur le projet. Lorsqu'elle est couplée avec la visite technique du maître d'œuvre, elle permet de mener une politique de relogement intelligente et de faire évoluer à la marge la conception du projet pour s'adapter au mieux aux besoins des usagers.

## En milieu occupé, nous consacrons au minimum 20 à 30 minutes par logement pour réaliser un état des lieux

## Comment feriez-vous évoluer les grilles d'analyse de performance ?

De manière générale, il manque une vision plus exacte du comportement de l'existant. Les diagnostics de performance énergétique actuels sont des évaluations « à la hache » du fonctionnement du bâtiment. Il faut également faire attention aux effets des logiques de financement, autrement dit au « tableur excel » de la maîtrise d'ouvrage, qui déterminent les programmes de réhabilitation et les investissements en conséquence. Il est nécessaire d'être davantage sur une recherche d'équilibre patrimoine / gain énergétique. Cette notion de patrimoine est très importante, et ce même à l'échelle urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de réhabilitation de cités ou d'ensembles urbains. On pourrait alors imaginer intervenir différemment sur les bâtiments selon différents critères qui iraient de l'état de l'existant à la valeur du bâti dans la composition urbaine et paysagère, en passant par l'analyse de la série. Les situations sont variées : certains bâtiments sont à restaurer, d'autres peuvent nécessiter des transformations plus légères, et d'autres encore posent des problèmes plus lourds et sont peut-être à substituer. Dans tous les cas, il faut en priorité documenter l'histoire du lieu

et de l'architecture afin de faire des choix en conséquence. Se pose ainsi la question de la construction d'une stratégie de projet, allant de l'urbain au logement, fondée sur la compréhension fine du bâti mais aussi sur les usages et la consultation des habitants. Prenons l'exemple de la Cité Refuge de le Corbusier, gérée par l'association Aurore. Cette cité est restée aujourd'hui un foyer. Les résidents assurent eux-mêmes les visites et prennent soin du bâtiment. Une transmission culturelle s'est faite, un gage de pérennité

Propos recueillis le 04 février 2020 par Laurence Duffort, directrice du CAUE de Paris et Sophie Thollot, architecte au CAUE 92.



En 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses mené par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Ile-de-France : <a href="https://www.caue-idf.fr">https://www.caue-idf.fr</a>