

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



**Estelle Lusseau**

### **Estelle Lusseau, cheffe du bureau du patrimoine contemporain au conseil départemental de la Seine-Saint-Denis.**

Le bureau du patrimoine contemporain du Département de la Seine-Saint-Denis, un service inédit parmi les services des conseils départementaux d'Île-de-France.

\*1 Pour accompagner les transformations du territoire de la Seine-Saint-Denis, le service du patrimoine culturel du Département s'appuie sur les compétences d'une équipe pluridisciplinaire répartie en deux bureaux : celui du patrimoine archéologique et le bureau du patrimoine contemporain. L'une des premières missions du service consiste ainsi à mener des fouilles d'archéologie préventive (avant le début des aménagements) et des travaux d'inventaire du patrimoine architectural et urbain afin de favoriser un aménagement métropolitain durable et respectueux du patrimoine départemental.

\*2 L'Atlas de l'architecture et du patrimoine de la Seine-Saint-Denis (<https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/>) est une réalisation pilotée par le Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis. Mis en place dès 2002, ce site permet de diffuser auprès de tous les publics la donnée recueillie sur le patrimoine du territoire. Avec des articles thématiques et plus de 3 000 notices, qui vont des sites archéologiques au patrimoine le plus récent, accompagnés de la mise à disposition en ligne de publications et d'outils de médiation divers, il constitue un outil important pour la valorisation de ce département et de son histoire.

\*3 Pour en savoir plus sur la rénovation en cours de la Cité de l'Abreuvoir, consultez l'entretien de Pierric Amella, Seine-Saint-Denis Habitat, réalisé par l'équipe de l'Observatoire.

### **Quel est votre parcours professionnel et quelles sont les missions du bureau du patrimoine contemporain au sein du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis?**

J'ai étudié l'architecture à l'université de Bruxelles. En sortant de ces études, après quelques années d'exercice professionnel, mon attrait pour la question patrimoniale s'étant progressivement renforcé, j'ai réalisé un cycle complémentaire au Centre Raymond Lemaire, à Louvain (équivalent de l'école de Chaillot) afin de devenir architecte du patrimoine.

En 2001, je suis venue travailler en France, auprès d'architectes en chef des monuments historiques tels que Christiane Schmuckle-Mollard (ancienne vice-présidente d'ICOMOS, membre du Conseil d'ICOMOS France, vice-présidente de l'Académie d'architecture), de Philippe Villeneuve (en charge de la cathédrale Notre-Dame et du château de Chambord) et de Daniel Lefèvre (chargé du Panthéon, lauréat en 1998, pour la restauration de l'ancien moulin de la chocolaterie Meunier à Noisiel (77)).

En 2015, après quelques mois au sein de l'UDAP du Val-de-Marne, j'ai intégré ce poste de cheffe du bureau du patrimoine contemporain au Département de la Seine-Saint-Denis\*1. À l'origine, ce service a été créé suite aux premiers grands chantiers de fouilles de la Basilique Saint-Denis, en 1991, en devenant la mission archéologique départementale. En 2001, suite à un protocole de décentralisation, il a intégré des missions d'inventaire et de valorisation plus larges, constituant un service totalement dédié au patrimoine culturel, inédit parmi les départements d'Île-de-France.

Il assure la recherche sur les édifices et les sites patrimoniaux, mais aussi l'accompagnement pour une protection et une labellisation éventuelle, ou encore les processus de préservation et de réhabilitation des plus emblématiques de ceux-ci.

La Seine-Saint-Denis a longtemps été un peu négligée par les politiques de protection et de reconnaissance du patrimoine. Encore aujourd'hui, à peine 80 monuments y sont inscrits ou classés au titre des Monuments historiques. Dans ce contexte, le Département, conscient des fortes mutations à l'œuvre en Seine-Saint-Denis, s'est saisi de l'inventaire

du patrimoine contemporain, notamment industriel et du logement.

Ainsi, les grandes missions du bureau sont : étudier, valoriser et préserver. L'étude est toujours portée par des historiens de l'architecture, qui travaillent en général chacun sur des thématiques et des périmètres définis : patrimoine industriel, logement collectif et social, logement individuel, équipements publics (du sportif au scolaire). La valorisation se fait par le biais de publications, d'expositions et notamment grâce à la plateforme créée dès les années 2000 : l'Atlas de l'architecture et du patrimoine de la Seine-Saint-Denis\*2 (<https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/>). Enfin, la préservation concerne l'accompagnement de certains processus de référencement du patrimoine départemental dans les documents d'urbanisme (PLU et PLUi).

### **Quels sont les patrimoines sur lesquels le Département de la Seine-Saint-Denis intervient ?**

Le Département n'intervient plus depuis 2012 dans le financement des travaux sur le patrimoine dont il n'est pas propriétaire ou gestionnaire, même si une reprise du soutien en investissement à certaines opérations ponctuelles est à l'étude.

Ponctuellement, le Département peut donner des aides aux particuliers - plutôt réservées à ceux en situation de précarité, pour permettre des travaux énergétiques - mais il n'y a pas de soutien financier direct aux opérations de réhabilitation de logements sociaux, même lorsque ceux-ci sont identifiés comme présentant un caractère patrimonial majeur. En revanche, l'office public départemental de l'habitat - Seine-Saint-Denis Habitat - qui a la charge depuis 2010, d'un parc de plus de 3 200 logements sociaux est engagé dans la réhabilitation et le renouvellement urbain en concertation avec les services de l'Etat notamment dans le cadre du Plan National de Rénovation Urbaine.

Néanmoins, sur un certain nombre de sujets - et la cité de l'Abreuvoir (Seine-Saint-Denis) en a été un des premiers exemples - on reconstruit / retisse un peu ces liens de travail partagé, entre l'histoire de ces édifices et les grandes opérations de transformations qui vont s'engager. Nous n'émettons pas d'avis quant à la démolition de bâtiments ou de sites patrimoniaux, protégés ou non. Mais on fait appel à nos services pour comparer et qualifier un patrimoine afin de lui redonner une place singulière dans le développement du territoire, de la construction et de l'histoire de l'architecture. Je pense notamment à un site à Montreuil-sous-Bois que nous avons étudié récemment. Il s'agit d'un petit bâtiment industriel, très pollué, complexe à préserver, mais qui se trouve être un objet exceptionnel sur le plan de l'histoire des techniques, avec une voûte en béton très particulière et des ventilations intégrées. Tout l'intérêt de la consultation est là: elle permet de qualifier l'ouvrage.

### **Le conseil et l'accompagnement ne**

**sont pas toujours compris comme étant un service public, ouvert à tous.**

### **Comment la réhabilitation du patrimoine contemporain peut-elle se saisir des enjeux actuels de performance énergétique ?**

Mon point de vue a récemment évolué sur ces questions, je n'y étais pas forcément aussi sensibilisée auparavant. On voit bien qu'on ne peut pas continuer à produire de nouvelles constructions, d'une part, et conserver, d'autre part, les seuls édifices qui sont identifiés comme étant « exceptionnels ». Au milieu de ça, il y a tout ce patrimoine bâti existant dont on ne sait pas toujours quoi faire, qui a évolué au gré des besoins et des politiques... Avec la préservation du patrimoine, on répond non seulement à la conservation et la perpétuation de témoignages historiques matériels, mais aussi à des enjeux environnementaux forts...

Ce discours commence à trouver sa place à un autre niveau, avec une logique plus environnementale : on ne détruit pas, avant tout pour arrêter de consommer les ressources ; pas parce que ça a du sens ou que c'est constitutif d'une identité territoriale, mais parce qu'on ne peut plus continuer à être consommateur de ressources en permanence.

Lorsqu'on réhabilite le bâti existant, encore faut-il se donner les moyens d'investir dans des matériaux durables. La question de la pérennité de ceux-ci m'interpelle tout particulièrement. J'ai souvent été troublée par le nombre de propositions de réhabilitation de l'enveloppe de bâtiments à l'aide de panneaux sandwichs standardisés, vendus comme renouvelant l'esthétique générale du bâtiment, plus aisés à mettre en oeuvre. Cela me semblait parfois bien moins qualitatif que des parements en pierre, en brique ou des enduits plus classiques, dont les modalités de préservation dans le temps sont mieux connues ... Je pense qu'il faut encore se donner les moyens d'investir dans des matériaux durables. Même si je sais qu'il n'est pas simple de trouver le juste milieu, surtout en termes de budget.

### **Comment voyez-vous l'avenir du patrimoine contemporain ?**

**Il faut des règles, d'une part, et de la sensibilisation et de la formation des acteurs de la construction et des propriétaires, d'autre part.**

J'ai l'impression que la sensibilisation et la formation des acteurs de la construction évoluent progressivement. Lorsque j'étais architecte d'opérations sur du patrimoine monumental historique, je voyais déjà une évolution entre une pratique interventionniste et des interventions plus subtiles et dosées. Les nouveaux produits, moyens et techniques pour restaurer, semblent notamment faire évoluer notre approche et la rendent un peu plus subtile qu'à une certaine époque.

Il faut cependant, en parallèle, fixer un cadre réglementaire précis. Le fait d'avoir des conditions assez claires et complètes dans les PLU(i), accompagnées de documents très pédagogiques, permettent d'avancer. Il faut des règles d'une part et de la sensibilisation et de la formation des acteurs de la construction et des propriétaires, d'autre part.

### **Jusqu'à où peut-on s'autoriser à transformer l'enveloppe d'un bâtiment remarquable pour en améliorer la thermie ?**

Dans le périmètre de la restauration des monuments historiques, au fil des opérations, on doit forcément faire des choix, et ce ne sont jamais l'architecte en chef ou l'architecte du patrimoine, qui les font seuls. C'est un choix concerté avec les services de l'état chargés d'assurer le contrôle scientifique et technique, le propriétaire... Ainsi, je pense qu'à partir du moment où on préserve l'identité de l'ensemble, ce n'est pas forcément problématique. Là où ça devient plus questionnant, c'est, par exemple, quand on impose l'ITE comme seule solution. C'est pour cela que j'ai souvent tendance à renvoyer vers un diagnostic thermique et énergétique complet, sur l'ensemble du bâtiment, qui permet de voir toutes les solutions qui peuvent être mise en œuvre pour améliorer la thermie et le confort sans systématiquement en modifier l'enveloppe.

**Sans prétendre que l'on va revenir au strict état d'origine, on peut se donner les moyens de préserver ce qui était constitutif du caractère particulier de cet ensemble.**

### **Vous avez joué un rôle important pour l'opération d'ANRU de la Cité de l'Abreuvoir\*<sup>3</sup>, même si vous n'avez pas apporté de financement. Quels ont été les apports de cette expérience ?**

En premier lieu, l'apport de la connaissance fine de l'histoire de ce site.

Nous avons été associés au jury de désignation des équipes de maîtrise d'œuvre pour cette opération. Avec le précédent des Courtilières, à Pantin, ou des Tours Nuages à Nanterre, dont les projets sont questionnés, Seine-Saint-

Denis Habitat, le bailleur propriétaire de cet ensemble, s'est rendu compte qu'ils ne pouvaient pas le faire évoluer sans une expertise fine des connaissances historiques.

Ils ont ainsi fait en sorte que la maîtrise d'œuvre puisse se saisir de tous les éléments historiques disponibles pour pouvoir faire des choix de restauration qui ne dénaturent pas l'œuvre d'Emile Aillaud, tout en maintenant un haut niveau d'exigences quant à une amélioration des conditions d'habitabilité des logements. Dans ce cadre, notre accompagnement consiste à intervenir en temps voulu, en s'appuyant notamment sur les documents d'archive, pour donner les orientations qui permettront de préserver certaines dispositions d'origine, qu'il s'agisse des matériaux, des couleurs, de l'implantation et de la distribution des locaux, etc..

Souvent, l'édifice a déjà été modifié plusieurs fois. Sans prétendre que l'on va revenir au strict état d'origine, on peut se donner les moyens de préserver ce qui était constitutif du caractère particulier de cet ensemble. On compose à partir de ce qu'il reste, en voyant ce qui mérite d'être réhabilité, et ce qui peut évoluer. Cette démarche historique permet à l'issue du processus d'expliquer à tout un chacun les orientations privilégiées.

Bien souvent, on se rend compte au fil des études et diagnostics conduits qu'on a des dispositifs assez intéressants sur cette production de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, soigneusement pensés par les maîtres d'œuvre. Le renouvellement total de ces ensembles n'est pas toujours justifié.

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

**On garde l'enveloppe et on transforme la fonction à l'intérieur.**

Inversement, la question suivante est souvent posée : "faut-il conserver l'usage ?" Dans certains cas, la fonction initiale est obsolète, le bâti ou la configuration des locaux ne sont plus adaptés aux besoins actuels. Je pense à un équipement public commun, comme la piscine, par exemple. Est-ce qu'il faut la conserver avec cette fonction, alors qu'elle ne répond plus aux attentes tant en matière d'usage que de gestion raisonnée des équipements sportifs ? Non. Mais doit-on aller jusqu'à la démolition complète du bâtiment pour autant ? Pas forcément. Il faut admettre que, pour cet usage-là, la forme bâtie n'est plus adaptée mais peut accueillir un nouvel équipement. On peut garder l'enveloppe et exploiter au mieux les potentialités intérieures (de grands volumes, une distribution intérieure adaptée à l'accueil de public...).

Je suis convaincue par le potentiel de reconversion de

nombreux édifices, parfois sous-évalués. Les usages évoluent, les façons d'utiliser les locaux également, par contre les lieux peuvent avoir d'autres destinations.

Je citerai en termes d'exemple, la reconversion en lycée d'un site de formation et de documentation (réalisée par l'agence Hubert et Roy, architectes) au Bourget (93), pour le compte de la Région Ile-de-France.

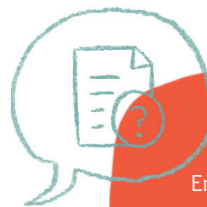
## **En termes de logement, avez-vous connaissance de bâtiments remarquables dont les travaux de rénovation sont en cours ?**

J'ai à l'esprit des opérations en cours, comme la cité de la Muette (Drancy) ou celle de l'Etoile (Bobigny), qui sont l'une et l'autre des ensembles protégés et labellisés « Architecture contemporaine remarquable », où le travail en concertation avec les bailleurs et les services de l'Etat se fait en bonne intelligence.

## **Quel message voulez-vous faire passer pour la qualité du logement ? Comment doit-on réhabiliter et sur quel point primordial doit-on veiller aujourd'hui ?**

Il convient à mon sens de prendre le temps de décliner les différentes phases évoquées plus avant : la réalisation d'un diagnostic global préalable sur le bâti, incluant un travail sur la documentation et les archives disponibles, une réflexion sur la conservation des dispositions d'origine (matériaux, teintes, insertion paysagère et urbaine...).... Ensuite, il faut maintenir un haut niveau d'exigence quant à la conduite des opérations de réhabilitation, avec une attention particulière à la pérennité des matériaux de construction, en se donnant les moyens d'investir dans des produits durables, ce qui reste parfois difficile dans des budgets contraints par de nombreuses exigences normatives.

Propos recueillis le 15 septembre 2022 par  
Justine Bourgeois, architecte chargée d'études au CAUE 93  
Elisabeth Rojat-Lefebvre, architecte-urbaniste, directrice du CAUE 78  
Laure Francllet, stagiaire à l'Union Régionale des CAUE d'Ile-de-France



En 2022, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité architecturale 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 : <https://www.caue-idf.fr>