



Jérôme Marin

Jérôme Marin est architecte, associé avec Patrick De Jean (agence de Jean Marin architectes) et enseignant à l'ENSA Paris La Villette.

### Pouvez-vous nous présenter rapidement votre agence ?

Aujourd'hui, nous sommes une agence d'une dizaine d'architectes, travaillant essentiellement sur des projets de réhabilitation de logements sociaux. Avec Patrick de Jean, nous avons commencé à travailler sur des bâtiments construits avant 1930, en particulier sur des projets de résorption de l'habitat insalubre à Paris avec la SIEMP. Notre travail sur ce patrimoine a été concomitant de la mise en place du Plan Climat de Paris. En 2007, on avait déjà quelques opérations de logements livrées, mais l'arrivée de l'objectif ambitieux de 80 kw/h/m<sup>2</sup>/an nous a obligés à nous questionner. Nous nous sommes rapidement saisis de ce sujet parce que nous ne voulions pas nous laisser déborder par le sujet de la rénovation thermique.

En 2011, nous avons édité avec le cabinet Pouget-Consultant le Guide ABC, un ouvrage qui explicite comment réduire les besoins énergétiques et améliorer le bâti existant. Nous avons réalisé un inventaire des dispositions constructives et spatiales d'immeubles de logements. Nous nous sommes appuyés sur des documents d'archives ou sur des relevés constructifs que nous avons réalisés. Notre objectif était de recenser les caractéristiques des bâtiments dans leur environnement, les dispositions spatiales et d'usage, les dispositions constructives et les dispositions assurant le clos et le couvert.

### Il y a 10 ans, vous proposiez une méthode d'intervention sur l'existant. Pensez-vous que celle-ci soit aujourd'hui passée dans la pratique courante ?

Je ne crois pas que la recherche approfondie des dispositions constructives et spatiales des bâtiments sur lesquels on intervient soit encore complètement passée dans la pratique courante. Cela demande beaucoup d'investissement. Dans les missions qui nous sont confiées, la phase diagnostic est sous-valorisée et nous avons peu de

temps pour le relevé, le travail de recherche d'archives, des visites des immeubles, ... Ce qui nous importe à l'agence, c'est avant tout de bien prendre connaissance du bâtiment sur lequel on intervient afin de proposer des solutions projectuelles cohérentes, en cela on ne compte donc pas notre temps.

## En réhabilitation les qualités d'usage, d'ensoleillement et d'habitabilité sont parfois supérieures à celles des bâtiments neufs.

En réhabilitation lourde, par exemple, nous essayons d'intervenir dans une économie globale de moyens par rapport au bâtiment existant, en exploitant les potentiels structurels et spatiaux de celui-ci. À l'agence, nous réalisons également quelques opérations de logements neufs, et nous avons pu constater qu'en réhabilitation les qualités d'usage, d'ensoleillement et d'habitabilité sont parfois supérieures à celles des bâtiments neufs.

De nombreux bâtiments sur lesquels nous intervenons ne sont pas conformes à certaines règles du PLU, pour autant certaines particularités, comme les courettes ou de faibles épaisseurs de corps de bâti présentent un potentiel riche pour le projet.

### Quelle est votre méthodologie d'enquête sur le bâti existant ?

Une des premières pistes est celle de la consultation des archives. On conforte ensuite ce travail par des sondages, en demandant à la maîtrise d'ouvrage la mise à disposition d'un ou plusieurs logements. La comparaison entre les documents d'archives et les éléments réels constatés permet d'identifier les évolutions du bâti. En réalité, un bâtiment n'est que très rarement dans son état d'origine, les interventions successives peuvent parfois l'avoir altéré. Il ne s'agit pas de retrouver un état initial, nous essayons de reconstituer l'évolution de ce bâti et de regarder ce qu'il est vraiment impossible de conserver.

Il est rare que notre réflexion s'attache uniquement à l'enveloppe, souvent d'autres aspects sont concernés. L'isolation par l'intérieur ou par l'extérieur soulève aujourd'hui des questions techniques de performance du matériau mais aussi des questions d'éthique. La grande majorité des matériaux que l'on met en œuvre aujourd'hui pour isoler ne sont pas durables. Nous devons porter une attention et un engagement sur l'utilisation de matériaux biosourcés. Les normes et la réglementation françaises ne sont pas en avance sur ce sujet. Enfin, il convient d'envisager

la réversibilité de nos interventions, pour en faciliter de nouvelles dans les prochaines années.

Certaines opérations nous interpellent sur des sujets comme le réemploi ou la réutilisation. Par exemple, sur la réhabilitation de l'ensemble de 5 000 logements de Grigny 2, les fenêtres qui seront remplacées datent de moins de 20 ans et pour certaines sont encore en état d'usage.

Ce patrimoine, majoritairement en copropriété, et construit avec des modules de baies très similaires, comporte encore des immeubles équipés de leurs menuiseries d'origine en simple vitrage. Il pourrait être proposé la réutilisation sur le même site des menuiseries déposées et ainsi favoriser une amélioration progressive et raisonnée de la performance thermique de ces bâtiments.

Nous voudrions aller plus loin dans l'élaboration d'une méthodologie d'intervention sur l'existant. Nous mettons actuellement en place un programme de recherche au sein de l'agence en associant un doctorant pour dégager ensemble une théorie de la conception dans l'existant. Cette notion existe déjà historiquement pour tous les bâtiments remarquables, mais est encore très embryonnaire sur les bâtiments ordinaires.

### **Vous avez parlé des enjeux de recherche dans les premières phases de projet ; comment travaillez-vous en réseau avec d'autres acteurs dans ces phases et dans celles qui suivent ?**

Nous associons toujours théorie et pratique afin de proposer des solutions réalistes. Nous vérifions systématiquement que le dispositif que nous proposons ne va pas créer de pathologies. Sans être totalement à l'abri, la modélisation permet de limiter les risques. Sur certains projets, lorsque les maîtres d'ouvrage sont volontaires, des tests sont mis en place. Dans un immeuble HBM des années 30 par exemple, un logement occupé a été appareillé en ventilation, pour étudier l'impact de plusieurs types de système.

### **Est-ce courant de s'appuyer sur des dispositions existantes des bâtiments pour proposer des améliorations environnementales des logements ?**

Les conduits de cheminée ou de ventilation présentent un potentiel de réutilisation pour différents usages. Aujourd'hui, ils sont souvent supprimés, mais on peut aussi envisager leur réutilisation pour certains usages comme la ventilation basse pression, plus particulièrement en milieu occupé, lorsque les possibilités d'intervention sont limitées. D'autres types d'ouvrages comme les garde-manger sont souvent rebouchés car ils induisent des déperditions importantes, pourtant ils présentent une alternative aux moyens de conservation actuels des aliments.

## Certains espaces collectifs étaient proposés dans les opérations de logements des années 30 et jusque dans les années 50. Ces espaces pourraient-ils avoir un nouvel usage pour permettre une meilleure performance environnementale du bâtiment ?

Dans les immeubles HBM, il y avait très souvent des petits équipements comme des garderies ou des crèches en pied d'immeuble. On trouve également parfois des laveries ou, des locaux à vélos. Le seul qui existait peu finalement c'est le local à déchets, qui dans les dispositions d'origine se cantonnait à quelque chose d'extrêmement réduit. L'augmentation importante des besoins implique des locaux avec des surfaces importantes qui viennent parfois altérer la qualité des espaces extérieurs. Dans la mesure du possible, nous essayons de les inclure dans l'emprise du bâti. En réalité dans les programmes que l'on réalise, on demande rarement de créer des locaux collectifs, sauf extérieurs.

Dans les immeubles faubouriens, il existait souvent des commerces en rez-de-chaussée, des ateliers ou des écuries dans les cours. Il ne s'agit pas de locaux collectifs mais ils offrent un potentiel de transformation pour des locaux communs voire même des logements facilement accessibles à rez-de-chaussée.

Dans l'opération de requalification des espaces extérieurs de 357 logements rue de l'Ourcq à Paris<sup>1</sup>, il y avait des resserres, espaces entre la cave et le cellier, de plain-pied et bénéficiant de la lumière du jour. Ces resserres n'étaient plus utilisées, nous avons donc investi le volume par une opération de démolition et reconstruction en construction bois. Cela nous a permis de créer une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## Comment mettre en place la massification de la rénovation énergétique de manière qualitative ?

Aujourd'hui, il y a une grande inégalité entre les maîtrises d'ouvrage publiques et les copropriétés. Dans le système de décision, une copropriété n'est pas suffisamment conseillée et souvent ce sont des individualités qui prennent le dessus. Dans le logement collectif social, il y a une volonté d'améliorer le confort et la performance thermique des bâtiments même si parfois nous avons l'impression que nous pourrions aller encore plus loin dans le niveau de l'amélioration. Nous trouvons qu'il y a un vide terrible sur la question de la massification de la rénovation énergétique des immeubles en copropriété.

On nous demande de ré-intervenir, sans forcément mettre les moyens nécessaires pour une intervention qualitative et surtout plus pérenne, alors qu'il y a des choses à défaire...

Concernant le logement social, il n'y a probablement pas une attention suffisante à la première génération de réhabilitations thermiques. Les bâtiments construits entre les années 50 et 70 ont presque tous déjà fait l'objet d'une première réhabilitation thermique. Certains d'entre eux ont perdu dans ces travaux, leurs qualités initiales. On nous demande de ré-intervenir, sans forcément mettre les moyens nécessaires pour une intervention qualitative et surtout plus pérenne, alors qu'il y a des choses à défaire...

## Selon vous, qui sont les acteurs de la rénovation énergétique et comment faire évoluer leurs pratiques ?

Dans les écoles d'architecture, les enseignements sur les bâtiments existants sont encore peu nombreux et les étudiants s'y intéressent peu, alors que cela devrait être une étape obligatoire de la formation.

La massification, c'est aussi un enjeu pour les entreprises, tous les grands groupes ont développé des filiales de réhabilitation. Via ces entreprises, on pourrait avoir accès à l'historique de la construction des grands ensembles des années 50/70. Il est encore temps avant que cette mémoire ne soit définitivement perdue.

La formation des équipes à l'histoire de la construction permettrait des interventions plus contextuelles et une plus grande attention aux potentiels de réutilisation et de transformation des dispositifs en place ●

Propos recueillis par  
Cloélia Perreau, architecte chargée d'étude au CAUE 94  
et Lisadie Dutilleul, architecte et coordinatrice de l'URCAUE IDF.



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 : <https://www.caue-idf.fr>

<sup>1</sup> <https://www.dejeanmarinarchitectes.com/ourcq-oise>