

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

### Laurence Wacquez-Seneze et Isabelle Quet-Hamon



**Laurence Wacquez-Seneze, architecte, directrice du service Réhabilitation chez Paris Habitat et Isabelle Quet-Hamon, architecte, responsable du service Habitat Durable chez Paris Habitat.**

Cet entretien fait suite au séminaire «Le bâtiment, entre préservation du patrimoine et rénovation énergétique : articulation des politiques publiques», co-organisé par la Direction régionale des Affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC-IDF) et la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), le 16 novembre 2021 à l'École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Belleville (ENSAPB). Au cours de ce séminaire, l'Union Régionale des Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Île-de-France a présenté son observatoire de la qualité architecturale du logement. Laurence Wacquez-Seneze y a apporté son témoignage sur le patrimoine de Paris Habitat.

Réinterrogeant la thématique «préservation du patrimoine et rénovation énergétique», l'observatoire a réalisé une fiche d'analyse de la réhabilitation du Forum de la Tête du Pont De Sèvres à Boulogne-Billancourt (92). La réhabilitation en site occupé de ce patrimoine de 800 logements, par les architectes Eliet et Lehmann en 2017, a été l'opportunité de poursuivre l'échange avec le bailleur Paris Habitat.

**Paris Habitat prête une attention particulière à la valorisation de son patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle lors de réhabilitations. Avez-vous des exemples de projets pour lesquels les interventions ont été particulièrement significatives et qui ont permis de préserver l'identité du bâtiment ?**

Il y en a beaucoup ! Le Village Émeriau par exemple, une barre sur dalle des années 70 réhabilitée par l'architecte Julien Le Mentec. Le travail des menuiseries en acajou y aura été assez remarquable. Très peu abîmées, elles ont été conservées et nettoyées pour retrouver leur aspect d'origine et recevoir un double vitrage. Ce travail de découpe sur mesure n'est pas possible sur toutes les menuiseries. Nous étions quasiment dans une démarche de Monument Historique puisque les huisseries d'origine étaient conservées. L'enjeu patrimonial était très fort sur ce site et il n'était pas question d'envelopper les façades !

Sur l'ensemble immobilier Meaux-Armand Carrel, réalisé par l'architecte Denis Honegger en 1955 dans le XIX<sup>e</sup> arrondissement, des diagnostics ont permis de révéler la présence d'une lame d'air, très intéressante puisque cette lame pouvait être isolée. Des instrumentations ont validé ce principe technique, proposé par l'agence Marin-De Jean.

Boulevard Kellermann à la Porte d'Italie dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement, l'architecte Philippe Roux de l'agence PRAA, a su répondre à la demande en intervenant sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment réalisé à l'époque par Jean Ginsberg. En fermant certaines loggias, il a révélé un jeu de volumes intéressant. Il s'agissait là d'une réécriture et non d'une réinterprétation ou de pastiche. Le projet a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

En ce moment, nous travaillons sur la réhabilitation de la résidence Monterra Gabon dans le XII<sup>e</sup> arrondissement. Cet ensemble des années 60 avait déjà fait l'objet d'une intervention dans les années 80, peu qualitative. Les premières analyses ont mis à jour des dysfonctionnements notamment sur les loggias fermées qui étaient devenues des lieux de stockage mais aussi sur les logements, pour la plupart des T4, qui étaient de très petites tailles. Les loggias ont donc été réintégrées au logement pour augmenter leur surface et des balcons ont été ajoutés pour préserver un

espace extérieur. Cette opération, réalisée selon un marché de conception-réalisation menée par l'architecte François Brugel de l'agence FBAA et l'entreprise GENERE, a révélé des éléments qui n'auraient sans doute pas été décelés. Il faut savoir réinterroger les immeubles sur lesquels on intervient, regarder au plus près les logements, comprendre les usages des habitants : c'est là que nous pouvons apporter plus et aller plus loin dans le projet en dépassant la demande initiale.

### **Justement vous employez le terme de conception-réalisation. Selon vous, quelle est la procédure de passation de marché la plus adaptée pour la réhabilitation de votre parc de logement social ?**

Il n'y a pas une seule et unique procédure qui serait la mieux adaptée pour la réhabilitation. Avec le recul, depuis 2008 et les premiers Plan Climat, nous réfléchissons au mode de passation le mieux adapté aux enjeux de l'opération: concours, marché négocié sans concours, conception-réalisation, dialogue compétitif... Il est vrai qu'au démarrage des premiers Plan Climat en 2008, nous avons lancé quelques projets en ITE, sans avoir recours au concours, nous naviguions un peu à l'aveugle, même si l'architecte nous donnait quelques intentions.

Maintenant dès qu'il y a un enjeu architectural, nous faisons un concours ou bien une conception-réalisation, voire un dialogue compétitif !

Dès qu'on intervient avec une ITE sur un patrimoine, un enjeu architectural et d'image se crée, il vaut mieux être dans une procédure où nous partageons en amont la proposition de la Maitrise d'œuvre avec les parties prenantes : la Ville, les représentants des locataires... Le recours au dialogue compétitif est mis en place dès lors que l'on s'interroge sur la métamorphose d'un patrimoine. Nous souhaitons pousser tous les curseurs sur les usages, la partie environnementale, la partie programmatique : nous ne sommes pas arrêtés sur une idée.

D'ailleurs dernièrement, Paris Habitat a voulu lancer un programme en conception-réalisation mais nous nous sommes aperçus que le dialogue compétitif était plus adapté pour co-construire le projet avec l'équipe. C'est intéressant pour les maîtres d'œuvre, puisqu'ils peuvent entendre les besoins. Les échanges sont plus nombreux et ils peuvent réajuster leur proposition au fur et à mesure. Ils ne sont pas enfermés dans un projet qui parfois ne trouve pas l'écho chez le maître d'ouvrage dans le cas où celui-ci n'aurait pas forcément pris les bonnes hypothèses au départ. Aujourd'hui, Paris Habitat souhaite maintenir le concours alors qu'il n'en n'a plus l'obligation avec la loi ELAN et c'est quelque chose à laquelle nous sommes attachés en termes de qualité.

Et c'est important car le temps que l'on pense gagner sans concours on le perd derrière ! Lors d'un concours ou d'un dialogue compétitif le projet a été vu, partagé, échangé. Cela permet d'échanger avec la mairie d'arrondissement, les locataires : tout le monde a participé à ce choix. Cependant, même avec des concours, il y a des choses qu'on ne va pas voir et qui pourraient avoir un impact sur l'usage du logement.

Il est donc nécessaire, après le concours, de pouvoir poursuivre les échanges et approfondir les études avec la Maitrise d'œuvre afin d'appréhender au mieux les sujets d'usages et les qualités intrinsèque d'un logement. Par exemple, sur un site, l'architecte a redessiné des fenêtres ouvrants à la française en ouvrants coulissants : le confort d'usage est modifié pour l'habitant. Cela peut parfois être impactant ou pas dans le quotidien. Cela doit être anticipé ! Sur un autre concours, les portes-fenêtres ont été remplacées en fenêtres avec allèges fixes vitrées : l'ouverture sur l'extérieur est amputée, impactant la qualité de la pièce concernée.

### **Il arrive que des réhabilitations s'étalent sur plusieurs années et les locataires doivent être relogés. Comment Paris Habitat met-il en place ce dispositif ? Dans quel cas parle-t-on d'opérations « tiroir » ? Relogement définitif ou provisoire ?**

En amont des travaux, Paris habitat va cesser de reloger les logements lorsque les locataires donnent congé (rotation naturelle) afin de pouvoir mettre en place des logements dit «relais» qui serviront à reloger les habitants pendant la durée des travaux qui se dérouleront dans leur cage d'escalier. En plus de la rotation naturelle, nous nous tournons vers les habitants qui ont fait une demande de mutation, permettant un relogement hors site. Nous ne relogeons pas n'importe comment car les gens souhaitent souvent rester dans leur quartier, garder leurs habitudes. Pour cela, nous avons une équipe en interne constituée de chargés de relogement qui vont accompagner les locataires tout au long du relogement. À savoir que pour entamer une opération « tiroir », il faut avoir entre 25% et 30% de logements vacants pour que les 70% restants puissent tourner aisément.

Les logements des cages relais identifiés sont les premiers sur lesquels nous faisons les travaux. Ensuite, vont pouvoir commencer les relogements temporaires en logement relais. Cette étape nécessite de bien anticiper les besoins en typologies de logements. Nous ne relogeons pas une famille d'un T3 dans un T2, ni un T2 dans un T3. Même si nous essayons toujours d'identifier ces cages relais, ce n'est pas toujours évident, surtout sur des sites vastes et donc complexes. Dans ces cas-là on fait appel à nos logements relais, en diffus, un peu partout. Nous avons chez Paris Habitat dix personnes qui s'occupent du relogement tout au long de l'opération. Évidemment tout ça se programme: la réalisation des conventions d'occupation des logements relais, le déménagement, le retour. Les personnes âgées, en situation de handicap et les personnes isolées doivent être accompagnées, c'est très important.

## **On parle beaucoup de l'isolation par l'extérieur (ITE) mais il y a aussi la question de l'isolation par l'intérieur (ITI). Dans quel cas privilégiez-vous l'une par rapport à l'autre ? Existe-il une règle ?**

La question va se poser à chaque projet. Cependant, au regard de l'ampleur de notre programmation, nous ne pouvons pas envisager de tout traiter en ITI. À ce jour, nous avons 2 grandes tendances. Les HBM sont traités en ITI au regard de la qualité patrimoniale et de l'ensemble urbain qu'ils constituent. Il n'est pas envisageable d'ITI sur des façades aussi riches en termes de matériaux (briques polychromes, faïences, meulière, mignonette...) et de jeux volumétriques (bow-window, balcons...).

Le patrimoine des années 50-70 plus sobre dans la déclinaison des matériaux permet plus facilement d'accueillir une ITE. Néanmoins, il ne s'agit pas de faire table rase de la qualité existante mais bien d'en tenir compte et/ou de savoir la révéler.

Si on prend l'exemple de la réhabilitation qui a été faite par les architectes Eliet&Lehmann sur les 4 bâtiments du **Forum de la Tête du Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt**, c'était à une époque où les objectifs de gains thermiques étaient moins hauts qu'aujourd'hui. Cela a permis d'adapter la proposition sans isoler l'ensemble du bâti (150 vs 80 kWh/m<sup>2</sup>.an). Sans envelopper l'ensemble des bâtiments, les architectes étaient tout de même au-dessus des gains (le projet atteint 89,9 kWh/m<sup>2</sup>.an). Aujourd'hui, je ne sais pas comment on s'en sortirait mais la maîtrise d'œuvre aurait sans doute d'autres propositions. La demande générale tend vers des consommations de plus en plus basses, c'est donc du cas par cas, il n'y a pas une seule réponse.

## **Les habitants sont amenés à voter, êtes-vous confrontés à des refus ? Comment y faire face ? Quel est l'impact sur le déroulement des travaux ?**

Dès que les habitants participent financièrement aux travaux, nous les faisons voter. Aussi, nous engageons une démarche de concertation afin de partager au mieux avec eux les objectifs du programme de réhabilitation et les informer du montant de leur participation. Les concertations aboutissent le plus souvent à un vote positif des habitants. Le vote peut être négatif mais c'est rare.

Certains locataires sont parfois réticents à l'idée des travaux car ils pensent que leurs logements n'en ont pas besoin. Il faut savoir expliquer les enjeux du programme pour les faire adhérer.

Si un vote est négatif cela remet en cause la poursuite de l'opération. Nous avons connu cela sur le site du Pont de Sèvres, les habitants du secteur de la place Haute ont refusé la réhabilitation.

Après le vote, pendant les travaux, nous pouvons être confrontés dans une cage d'escalier ponctuellement à des locataires bloquants. Nous essayons toujours de comprendre

ce qui bloque le locataire. Bien souvent, la porte finit par s'ouvrir mais parfois nous sommes obligés de demander une ouverture de porte par le juge. Pour cela nous devons être rigoureux dans nos démarches de concertation et d'information.

## **Comment Paris Habitat prend-il en compte la parole des locataires ? De quelle manière sont-ils impliqués dans le processus ? Y a-t-il une politique particulière chez Paris Habitat ?**

La démarche de réhabilitation est basée sur une démarche de concertation lancée systématiquement sur l'ensemble des projets.

C'est vrai qu'à Paris Habitat nous faisons participer financièrement les habitants, tous les bailleurs ne le font pas. Une des raisons est que les loyers sont assez bas car il y a eu très peu d'augmentation annuelle. Nous avons donc la possibilité d'augmenter les loyers de manière peut-être plus significative que pour d'autres bailleurs qui auraient déjà des taux de loyer plus élevés. Mais attention, il ne s'agit pas de multiplier les loyers par deux, il y a un cadre et on ne peut pas dépasser le loyer nouvel entrant !

Nous rassurons les habitants et essayons avant tout d'être pédagogues. Il faut bien préparer le terrain en amont, les prévenir, les informer sur la nature et les caractéristiques des travaux et échanger sur les besoins, compléter le programme si nécessaire. Aussi, la concertation est engagée dès la phase de diagnostic. Selon les projets et les programmes, nous mettons en place de nombreux temps d'échanges sous formes d'ateliers, de marches, de réunions habitants, de permanences. Nous réalisons par ailleurs des logements témoins. Sur le site **Charenton Meuniers**, la concertation ayant eu lieu en période Covid, les rencontres étant plus compliquées à envisager, nous avons réalisé des expositions/informations dans les halls. La visite du logement témoin se faisait sur rendez-vous.

Sur les projets d'envergure, nous mettons maintenant systématiquement en place des maisons du projet qui seront le lieu d'accueil des habitants pour la concertation et le relogement pour les opérations concernées.

Lorsque nous allons sur un vote, nous disposons d'une cellule «concertation» constituée de 3 personnes qui accompagnent les équipes pour informer individuellement les habitants sur les augmentations de loyer, la 3ème ligne via des entretiens à domicile. Après toutes ces étapes arrive le vote. Il est organisé dans un cadre très précis avec la présence d'un huissier pour gérer l'urne.

## Pour conclure, pouvez-vous nous éclairer rapidement sur l'organisation de la direction dédiée à la Réhabilitation ?

Dans la direction Réhabilitation, nous avons 5 services dits opérationnels avec 10 personnes par services : le chef de service, 2 assistants et environ 6 chargés d'opération. Ces 5 services travaillent ensemble sur le programme de la réhabilitation, avec des profils variés : urbanistes, architectes, ingénieurs ESTP, juristes, ingénieurs. En plus des 5 services opérationnels, nous avons le service du relogement avec 10 chargés de relogement puis une cellule de concertation avec 3 personnes. La concertation est gérée par les services opérationnels. Isabelle est architecte également et travaille à la direction Habitat Durable, service qui nous accompagne sur les sujets du développement durable, d'expertise, de retour d'expérience.

Propos recueillis le 22 novembre 2021 par  
Guillemette Wambergue, architecte DSA patrimoine au CAUE 92  
et Alix Lazian, architecte-conseil 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 : <https://www.caue-idf.fr>