Réhabilitation énergétique du logement social : architecture sans les habitants ?

Houda Rais

▶ **To cite this version:**

Houda Rais. Réhabilitation énergétique du logement social : architecture sans les habitants ?. Architecture, aménagement de l'espace. 2019. dumas-02871488

HAL Id: dumas-02871488

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02871488

Submitted on 17 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

HOUDA RAIS

MÉMOIRE DE MASTER

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL —

ARCHITECTURE SANS LES HABITANTS ?

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DE L'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2019
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE DE NANTES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HOUDA RAIS

MÉMOIRE DE MASTER

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

ARCHITECTURE SANS LES HABITANTS ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE DE L'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Mémoire de Master soutenu à l'École Nationale Supérieure
d'Architecture de Nantes, en septembre 2019
Sous la direction de Bettina Horsch

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Bettina Horsch qui m'a guidée et aidée tout au long de cette année de «recherche». Je tiens également à remercier Frédéric Druot, Raphaël Picaper, Bernadette Peaudeau, et les habitants rencontrés pour le temps qu'ils m'ont accordé et l'aide qu'ils m'ont apporté au cours des entretiens.
Je remercie également ma famille et mes amis pour leur soutien et leur temps.

SOMMAIRE

INTRODUCTION P.8

1. UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

1.1 - PRISE DE CONSCIENCE GÉNÉRALE

1.1.1 – Qu'est-ce que la réhabilitation ? P.12
1.1.2 – Les prémices de la réhabilitation énergétique P.16
1.1.3 – Des engagements politiques en faveur de la rénovation urbaine et la réhabilitation énergétique P.18

1.2 - LE MARCHÉ DE LA RÉHABILITATION DANS LE LOGEMENT SOCIAL

1.2.1 – Naissance du logement social P.20
1.2.2 – Une part de marché intéressante P.22

1.3 - L'HABITANT AU CŒUR DU PROJET DE RÉHABILITATION

1.3.1– Amélioration du confort P.26
1.3.2 – Un droit de participer pour les habitants P.28

2. PROJETS EMBLÉMATIQUES

2.1 - LA TOUR BOIS LE PRÊTRE, LACATION VASSAL ET DRUOT, PARIS P.34

2.2 - CALLOT B1, JACQUES BOUCHETON NANTES P.42

2.3 - SILLON DE BRETAGNE, IN SITU, NANTES P.50

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3. LES RÉHABILITATIONS : DES OPÉRATIONS TECHNIQUES AUX EFFETS SOCIAUX

3.1 - RÉHABILITATION ARCHITECTURALE

3.1.1 –Les apports de la réhabilitation P.60
3.1.2 –La place de l'architecte P.64

3.2 - GESTION DU CHANTIER EN SITE OCCUPÉ

1.2.1 –Une gestion de projet spécifique P.66
3.2.2 –Le défi de la relation locataires P.70

3.3 - LA RÉALITÉ DE LA PARTICIPATION HABITANTE

1.3.1– Le rôle de la maîtrise d'usage P.74
1.3.2 –Implication habitante : où placer le curseur ? P.78

CONCLUSION P.84

BIBLIOGRAPHIE P.87

ENTRETIEN P.93

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

INTRODUCTION.

INTRODUCTION

Ces dernières années, les problématiques environnementales sont devenues un enjeu majeur dans le secteur de la construction. Elles sont notamment symbolisées par la transition énergétique, thématique portée par le gouvernement français qui au-delà de répondre à ces enjeux souhaite dynamiser le secteur du bâtiment. En France, le secteur du bâtiment représente de l'ordre de 25 % des émissions de gaz à effet de serre (36 % en moyenne dans l'UE) et de 45 % de la consommation d'énergie finale (40 % dans l'UE)[1].Du fait d'un rythme de renouvellement du parc de bâtiments de l'ordre de 1 % par an depuis 30 ans, les progrès considérables réalisés sur la performance des bâtiments neufs ne peuvent, même à l'échelle de la décennie, avoir qu'un effet limité sur les caractéristiques globales d'émissions et de consommation des bâtiments. Ainsi, la recherche d'efficacité énergétique et de confort mais aussi le manque de terrains pour construire des logements incitent à procéder à la réhabilitation.

La priorité de la politique de soutien de la réhabilitation des logements est tournée vers les ménages en situation de précarité énergétique, habitant dans des logements de très mauvaise qualité énergétique, dits passoires thermiques. Afin de massifier l'effort de rénovation énergétique il implique de s'adresser à tous les ménages : Propriétaires occupants, bailleurs ou locataires ; copropriétés ou logements individuels ; personnes âgées, ménages modestes mais surtout locataires du parc social. « Si le logement social, le logement coopératif et le logement public ne constituent que 11 % du parc de logements dans les pays de l'UE, cette étude montre que leur performance énergétique dépasse en moyenne celle du secteur privé (…). Il s'agit donc d'un segment primordial du marché du logement et d'un domaine d'intervention important des politiques nationales et régionales du logement »[2]. La réhabilitation des logements sociaux apparaît donc comme un enjeu essentiel pour permettre aux habitants de faire baisser leurs factures d'énergie et mieux vivre au quotidien, mais également pour relancer le secteur de la construction et créer des emplois.

Dans ce types d'opérations lourdes, les enjeux architecturaux sont importants. La réhabilitation représente une commande potentielle dont les architectes doivent s'emparer. En 2018, la production en travaux de bâtiment en France a représenté près de 135 milliards d'euros dont 77 milliards d'euros pour le marché de la réhabilitation ou « entretien-amélioration » pour tous bâtiments confondus. Le marché de l'existant représente ainsi près de 57% du marché de la construction en France[3]. Au-delà du caractère économique et financier, il en est de la responsabilité éthique du métier. L'architecte ne peut délaisser une problématique aussi importante qui aura une incidence certaine sur les habitants et les édifices mais aussi sur la ville et le territoire.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANCY
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1 Ministère de la transition écologique et solidaire, Suivi de la Stratégie nationale bas-carbone (2018)
2 Le financement de la rénovation dans le secteur du logement social. Une étude comparative dans 6 pays européens.
3 Données 2018 fournies par la Fédération Française du Bâtiment

La performance environnementale, le confort et la qualité d'usage des logements sont indissociables. L'objectif de baisse des charges est un objectif central, mais la réhabilitation de l'habitat doit également être l'occasion d'améliorer les conditions de vie dans les logements et parfois même de proposer aux habitants un cadre de vie repensé et mieux adapté aux modes de vie actuels : fonctionnalité des logements, offre d'espaces supplémentaire, ouvertures sur l'extérieur de qualité, etc. Aux yeux des habitants, ces éléments présentent une importance fondamentale qui va au-delà des choix purement techniques qui leur sont moins accessible. Par ailleurs, les habitants sont les meilleurs experts des pratiques de l'habitat et ils peuvent être force de propositions pour définir et concevoir des aménagements énergétiques les plus à même de limiter les consommations, d'améliorer l'usage et de permettre l'adoption d'éco-comportements. Leur adhésion au projet le plus en amont possible est donc indispensable. Il est également nécessaire de rappeler la position de l'habitant comme utilisateur final d'un quartier et d'un logement. Pour cela, il faut que l'habitant soit intégré au processus de conception. Ceux-ci connaissent le quartier et ses problèmes en terme d'usage, de circulation, de sécurité..etc. Il est donc important que la maitrise d'ouvrage et d'œuvre prennent en compte la parole habitante. On peut alors se demander, QUELLE PART DE MAÎTRISE EST LAISSÉE À L'HABITANT ET QUELLE PART SE RÉSERVE L'ARCHITECTE DANS UN PROJET DE RÉHABILITATION DE LOGEMENT SOCIAL ?

Pour tenter de répondre à cette question, seront présentés dans un premier temps les enjeux d'une réhabilitation énergétique. Suivi d'une étude de projets emblématiques d'habitat social,faisant parti du Programme Nationale de Rénovation Urbaine (PNRU), et traitant bien plus que la seule question du confort thermique. De plus, ce travail de mémoire se base sur essentiellement une recherche documentaire. Mais également sur des échanges avec les architectes des projets analysés, et également des entretiens avec des habitants et pour certains projets avec le bailleur social en charge de l'opération de réhabilitation.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR.

1. UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

1.1 PRISE DE CONSCIENCE GÉNÉRALE

1.1.1 QU'EST-CE QUE LA RÉHABILITATION ?

La perception de la réhabilitation renvoie tout d'abord à une question de sémantique. Rénovation, entretien, restauration, réhabilitation, restitution, transformation, addition, extension, mise en valeur, mise aux normes… Un très grand nombre de notions s'appliquent aux différentes formes d'intervention possible sur l'habitat collectif existant. Cette terminologie complexe et confuse nécessite une clarification. Alain Bourdin[4] s'est d'ailleurs prêté à l'exercice en faisant un point sémantique sur certaines de ces notions. Il remarquait qu'un même terme peut avoir une signification différente selon les acteurs, « mise en valeur » a un sens plutôt esthétique pour les habitants « permettre à quelque chose de beau de se montrer sous son meilleur jour » et plutôt économique pour les propriétaires-bailleurs « cela signifie augmenter la valeur locative ». D'autres termes ont quant à eux évolué, comme « rénovation » qui est passée d'une connotation négative (destructions massives) à positive (action de remettre à neuf).

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS
CE DOCUMENT EST SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

DÉFINITIONS // SOURCE: CAUE44

ENTRETENIR ?

Entretien d'une maison balnéaire

Un édifice régulièrement entretenu, selon les règles de l'art, ne nécessitera pas de travaux de restauration. Les toitures, gouttières et descentes d'eaux de pluie sont des points cruciaux. Les travaux d'entretien d'une construction, qui ne changent pas son aspect extérieur, ne nécessitent pas d'autorisation administrative.

RÉNOVER ?

Rénovation d'une maison et de ses dépendances

La rénovation vise à remettre à neuf un bâtiment, pour des raisons de confort ou de choix esthétique, sans forcément que ses caractéristiques architecturales originelles soient respectées. Il ne s'agit donc pas d'une démarche patrimoniale.

4 BOURDIN Alain, Le patrimoine réinventé, Paris, PUF, collection « Espace et liberté », 1984

RESTAURER ?

Restauration d'une maison ancienne

La restauration d'un bâtiment suppose que ses caractéristiques patrimoniales soient préservées, sur le plan esthétique comme sur le plan technique, c'est-à-dire que les interventions et le choix des matériaux soient effectués « dans les règles de l'art », à partir de la connaissance de l'histoire de l'édifice et en respectant ses logiques constructives.

RÉHABILITER ?

Halle au Pellerin, Michel Roulleau, architecte

La réhabilitation d'un bâtiment, c'est le moyen d'adapter une construction existante au mode de vie d'aujourd'hui. Elle consiste à améliorer le bâtiment en général et mettre en conformité (installer des éléments de confort, électrique, chauffage, sanitaire, modifier la disposition des pièces, augmenter l'apport de lumière, isoler, ...) un bâtiment

RESTITUER ?

Restitution d'une lucarne en pierre

La restitution de la partie manquante d'une construction (par exemple une lucarne, un portail, un meneau de fenêtre) est une pratique patrimoniale, qui doit être conduite après recherche de documentation ou en s'inspirant d'un élément existant sur une construction comparable.

TRANSFORMER ?

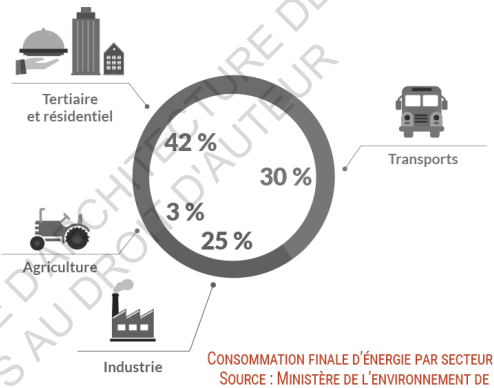
Transformation d'une grange, Stéphanie Neau, architecte

La transformation d'un bâtiment est consécutive à un changement d'usage, par exemple lors de la création d'une habitation dans une ancienne grange. Elle suppose des modifications de la construction, notamment des percements de façade, qui doivent être opérées avec prudence, en respectant les caractéristiques architecturales essentielles.

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Dans le cas de la réhabilitation, ce mot désigne deux actions d'après sa définition[5]: le fait de rétablir dans une situation juridique antérieure, en relevant de déchéances, d'incapacités, le fait de restituer ou de regagner l'estime, la considération perdues. Les mots utilisés dans ces définitions éclairent ce qui est en jeu dans la réhabilitation de l'habitat. La réhabilitation consiste, tout d'abord, en un ensemble de travaux techniques nécessaires pour transformer un immeuble vétuste en le dotant des éléments de confort et des équipements correspondant aux préférences actuelles des candidats au logement ainsi que ceux nécessaires pour répondre aux normes techniques en vigueur. Mais l'importance de la réhabilitation va bien au-delà de son contenu technique. L'amélioration de l'aspect architectural de l'immeuble réhabilité conduit souvent à une amélioration du confort et au renforcement de son image sociale aux yeux des habitants.

Aujourd'hui en France, le secteur du bâtiment est l'un des plus importants émetteur de CO2 et représente un tiers de la consommation d'énergie finale[6]. La cause est la présence de « constructions des trente glorieuses, héritage d'une période d'insouciance énergétique , (qui) continuent de dévorer silencieusement leur lot de kilowattheures »[7]. Ces bâtiments énergivores représentent la grande majorité du parc immobilier existant. Il apparaît donc très claire que des actions urgentes et ambitieuses sont nécessaires pour réduire la demande d'énergie et réduire les émissions de CO2 liées aux bâtiments. Au vu de ce constat, on pourrait se demander si il ne serait pas plus avantageux de tout démolir pour mieux reconstruire. Or, selon l'énergéticien Olivier SIDLER, la démolition-reconstruction mobilise l'équivalent de vingt-cinq à cinquante ans de sa consommation énergétique annuelle ultérieure[8].De ce fait, la réutilisation d'un bâtiment déjà présent permet de réduire de l'énergie en n'en rejetant pas pour la démolition ainsi que d'en économiser face à un gros œuvre déjà construit. Le processus de réhabilitation se base donc sur la reconnaissance et la valorisation d'un bâtiment construit pour lui donner une seconde vie plus durable :« Le patrimoine est précieux. Un bâtiment conserve toute l'énergie que l'on a investie pour le construire. Derrière chaque édifice, il y a un véritable investissement humain, énergétique et matériel. Une « énergie grise » qu'il faut considérer avant d'envisager une démolition pour une reconstruction ».[9] L'architecture à partir de l'existant apparaît comme un moyen efficace pour diminuer la consommation d'énergie totale du secteur de la construction. Le processus de réhabilitation permet ainsi de requalifier et pérenniser l'architecture.



Consommation finale d'énergie par secteur
Source : Ministère de l'environnement de l'énergie et de la mer // Données mai 2017

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

5 CNRTL, définition réhabilitation
6 Source: https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr
7 MOOSER, MERIGNEAUX, PFLUG, HORSCH, Bois et réhabilitation de l'enveloppe, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2014
8 SIDLER Olivier, Rénovation à basse consommation d'énergie des logements en France – Projet Renaissance, Août 2007
9 GUY, Qu'est-ce que le développement durable pour les architectes ?, Paris, Archibooks, 2015

Cette stratégie de recyclage architectural permet d'exploiter le potentiel des bâtiments existants comme la typologie de logements variées, la qualité des matériaux, les qualités lumineuses et structurelles, que ne présentent pas toujours les constructions neuves, « intervenir sur un édifice existant c'est composer avec lui, c'est jouer avec des contraintes qui s'ajoutent à celle du programme et des règlements. Ces contraintes sont des supports à l'imaginaire, elles permettent de développer des solutions architecturales qui n'auraient pas été inventées ex nihilo »[10]. Ainsi, la qualité des volumes, des espaces,des matériaux de l'existant sont des plus-values qui présentent généralement des avantages considérables face aux constructions neuves qui doivent suivre la réglementation actuelle.

Aujourd'hui en réhabilitation, la question de l'énergie est au centre du processus, la réglementation thermique pour les bâtiments neufs est de 50 kW/m2/an. Le parc immobilier existant présente des lacunes thermiques et doit pouvoir rattraper la performance des constructions neuves. « Actuellement, on estime qu'un logement consomme 200 à 250 kW/m2/an et jusqu'à plus de 350 s'il a été construit avant 1975 ce qui est le cas pour au moins 60% du parc immobilier français. Les bâtiments datant des années 50-60 ont en effet de très mauvaises performances énergétiques car ils sont nés de la reconstruction d'après-guerre et ne faisaient l'objet d'aucune réglementation thermique, la première datant de 1975 »[11].

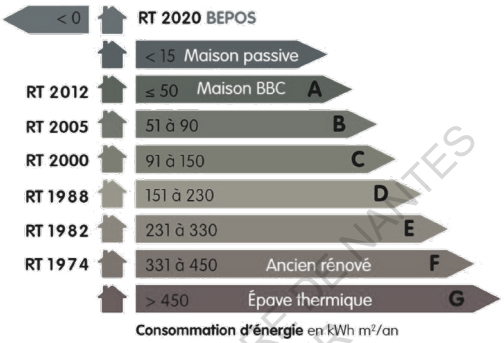
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

10 REICHEN, ROBERT, Reconversions – L'architecture industrielle réinventée, Haute Normandie, L'inventaire Général du Patrimoine Culturel Région Haute-Normandie, 2013

11 DUBOIS, PETROFF, Rénovation écologique : Les solutions pour économiser l'énergie et vivre plus sainement en respectant l'environnement, Eugen Elmer Eds, 2008

1.1.2 Les prémices de la réhabilitation énergétique

C'est à la suite du premier choc pétrolier de 1973 que la France adopte dès 1974 une première réglementation thermique (RT) afin de réduire la facture énergétique. L'objectif de réduction des consommations énergétiques du bâtiment est alors de 25%. Le coefficient G est créé pour permettre de mesurer les pertes d'énergie rapportée au volume habitable du bâtiment. Ainsi les premières isolations thermiques sont mises en place, ainsi que les premiers systèmes de ventilation mécanique pour renouveler l'air et limiter les déperditions thermiques. Par la suite, les différentes RT se sont renforcées et complexifiées, notamment avec la RT 1982 qui vise une réduction de 20% des consommations énergétiques du bâtiment et la création d'un nouveau coefficient B tenant en compte des apports extérieur et intérieur. La RT 1988 s'appliquera ensuite aux bâtiments résidentiels et tertiaires et introduit un coefficient C tenant compte des rendements des équipements. La RT 2000, RT 2005, et enfin RT 2012 suivront et actualiseront les avancées dans le cadre de la construction durable, avec un effort sur la construction bioclimatique, le confort d'été et la prise en compte dans les calculs des énergies renouvelables[12]. La RT 2020 remplacera bientôt la RT 2012 et aura pour principal objectif de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive » (BePOS).



Exigences RT de 1974 à 2020

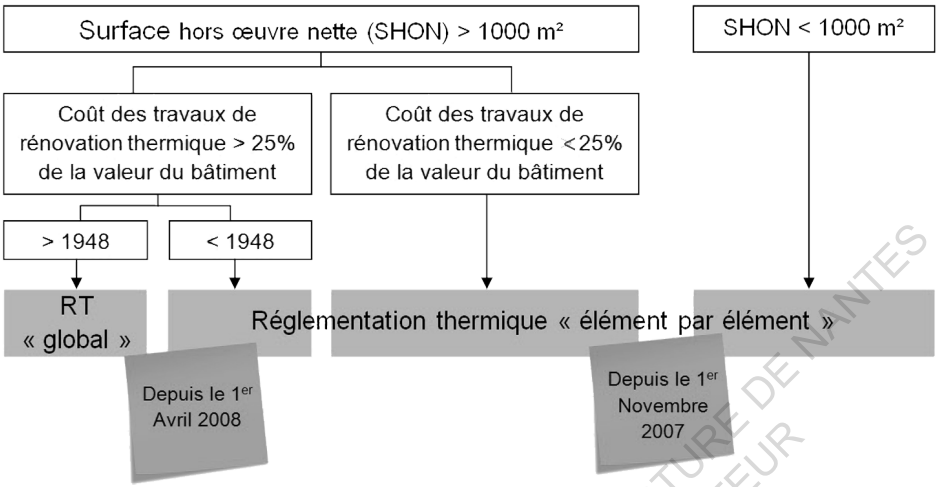
Concernant la réhabilitation, des réglementations thermiques ont été mises en place assez tardivement. La loi actuellement en vigueur date de 2007. C'est la première réglementation thermique sur l'existant : la RT Existant. Elle impose au maître d'ouvrage d'améliorer significativement la performance énergétique de son bien à l'occasion de travaux de rénovation et permet à l'ensemble du parc de bâtiments français d'avancer vers une baisse de ses dépenses énergétiques et de ses émissions de gaz à effet de serre. La RT existant comprend deux grandes mesures réglementaires en fonction de l'importance des travaux à entreprendre :

1) L'arrêté du 13 juin 2008 définit les exigences pour les bâtiments construits après le 1er janvier 1948 et dont la SHON totale dépasse 1000 m2, qui subissent des travaux de rénovation thermique d'un coût supérieur à 25% de la valeur du bâtiment hors foncier. Il faut alors appliquer la RT globale. Elle impose un objectif de performance globale après travaux et oblige les maîtres d'ouvrage à effectuer une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie avant de soumettre une demande de permis de construire.

2) L'arrêté du 3 mai 2007 définit les exigences pour tous les autres projets de rénovation. Il faut alors appliquer la RT élément par élément. Elle définit une performance minimale à respecter à l'occasion des travaux de rénovation[13].

12 Réglementation thermique de 1974 à aujourd'hui, Actu environnement, Dossiers énergie bâtiment RT2012
13 MOLLE, PATRY, RT 2012 et RT Existant, Réglementation thermique et efficacité énergétique, Eyrolles, 2013

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
TOUS DROITS RESERVES



La RT Existant n'était souvent pas respectée et même souvent inconnue des maîtres d'ouvrage et des professionnels du bâtiment. Les choses ont évolué depuis le 1er janvier 2013, depuis cette date il est obligatoire d'établir un document attestant de la prise en compte de la RT Existant lorsque le projet est soumis à une autorisation de construire. Comme pour la construction neuve, la réglementation thermique dans l'existant a évolué. Depuis le 1er janvier 2018 et l'entrée en vigueur de l'arrêté du 22 mars 2017, de nouvelles exigences concernant les caractéristiques thermiques ainsi que la performance énergétique du bâtiment existant ont été appliqués en cas de travaux de rénovation énergétique modifiant ainsi l'arrêté du 3 mai 2007 en vigueur jusque-là. La RT Existant 2018 concerne les projets de rénovation de la RT élément par élément, c'est-à-dire tous les bâtiments existants résidentiels ou non, de moins de 1000m2, les constructions neuves de maisons individuelles de moins de 50 m2, les extensions de moins de 50 m2, les extensions inférieures à 30 % de l'existant et à 150 m, ainsi que les bâtiments construits avant 1948. La nouvelle réglementation thermique de l'existant 2018 se manifeste par une augmentation des exigences en matière de performance énergétique et thermique par rapport aux précédentes exigences notifiées dans l'arrêté du 3 mai 2007. Les exigences concernent les 8 postes de travaux: parois opaques, parois vitrées, chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation, éclairage, énergies renouvelables et ont pour ambition de cibler les techniques performantes tout en tenant compte des contraintes de l'occupant, ce qui permettra, en intervenant sur suffisamment d'éléments, d'améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment dans son ensemble.

La question de la réhabilitation énergétique n'est pas seulement un problème contemporain. Avec la crise du pétrole du 1973 et les premières règlementations énergétiques, tous les bâtiments ont eu une constante nécessité d'être réhabilités : la rapide évolution dans le monde technologique oblige sans cesse à élever la barre des confort qui sont retenus comme un minimum. De plus, depuis le rapport Brundtland de 1987[14] et l'avènement de la notion de «développement durable», la prise de conscience des enjeux écologiques s'est faite de plus en plus présente en France, le grenelle de l'environnement, qui a «officialisé» ces préoccupations environnementales, a entamé un passage à l'acte.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT COUVERT PAR LE DROIT D'AUTEUR

14 *« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de « besoins », et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir » - Rapport Brundtland sur le site du Ministère des Affaires Étrangères*

1.1.3 Des engagements politiques en faveur de la rénovation urbaine

1977

Mars : lancement du programme « Habitat et vie sociale » (HVS), visant à la réhabilitation des cités HLM. M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat au logement, installe le premier plan banlieue . Une cinquantaine d'opérations seront menées jusqu'en 1981

1996

Novembre : La loi du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville définit les zones franches urbaines (ZFU), les zones de redynamisation urbaine (ZRU) et les zones urbaines sensibles (ZUS)

2000

Décembre: promulgation de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU), qui soumet à un prélèvement les communes comptant moins de 20 % de logements sociaux

2003

Août : loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite loi Borloo, consacrée à la « lutte contre les inégalités sociales et territoriales ». prévoit la transformation progressive des quartiers les plus fragiles, classés en général en Zones urbaines sensibles (ZUS), par la mise en œuvre d'actions portant sur les logements, équipements publics et aménagements urbains.

Novembre : lancement du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) programme destiné à transformer certains des quartiers les plus fragiles principalement par des efforts sur le bâti, mais aussi sur les équipements publics, aménagements urbains et espaces d'activité économique et commerciale et de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) chargée pour la période 2004-2008, de la démolition de 200 000 logements, réhabilitation d'autant de logements locatifs sociaux et construction (ou remise sur le marché) de 200 000 autres logements HLM

2005

Janvier : Loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale qui s'articule autour de 3 volets : emploi, logement et égalité des chances (programmes de réussite éducative)

2014

Février : La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine réforme la politique de la ville . La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové (dite loi Alur) porte à 25% la part d'obligation des villes en logements sociaux .

Juin : Le 17 juin 2014, la nouvelle géographie prioritaire est dévoilée .

Décembre : Le 16 décembre 2014, le Président de la République présente la liste des quartiers du NPNRU . Sur la période 2014-2030, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a pour objectif de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants par des travaux de transformation du cadre de vie. Il concentre l'effort public sur 200 quartiers d'intérêt national et 250 quartiers d'intérêt régional.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1.1.3 Des engagements politiques en faveur de la réhabilitation énergétique

2009

LOI GRENELLE I, 03 AOÛT : La loi Grenelle affichait dans son premier chapitre un objectif ambitieux de rénovation thermique des bâtiments visant à réduire leur consommation d'énergie de 38% d'ici 2020. Pour atteindre cet objectif la loi avait inscrit un programme de 400 000 rénovations complètes de logements à partir de 2013 ainsi qu'un plan particulier pour les 800 000 logements sociaux dont la consommation d'énergie primaire était supérieure à 230 kWhep(m2.an), 80 000 de ces logements sont situés dans les zones relevant du Programme national de rénovation urbaine, PNRU.

2010

LOI GRENELLE II, 12 JUILLET : La loi grenelle 2 dite loi portant engagement national pour l'environnement (ENE), renforce l'exigence de diagnostic de performance énergétique et entame une modification importante du code de l'urbanisme pour l'adapter aux enjeux du développement urbain durable. Côté urbanisme, il comporte des avancées tout à fait intéressantes en fixant des objectifs environnementaux et énergétiques à la planification territoriale. Cette loi donnait également la possibilité de fixer dans les schémas de cohérence territoriale (ScoT) des objectifs de réhabilitation du parc de logements et l'obligation dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcée.

2015

LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE POUR LA CROISSANCE VERTE (LTECV), 17 AOÛT : La loi TECV est venue renforcer les ambitions du Grenelle de l'environnement en fixant le nombre de rénovations énergétiques à 500 000 logements par an. L'ambition est d'atteindre un parc immobilier entièrement rénové au standard BBC (bâtiment basse consommation) à l'horizon 2050.

ACCORD DE PARIS LORS DE LA COP 21, DÉCEMBRE : L'objectif général de la COP 21 a été de réaffirmer la nécessité de contenir la hausse moyenne de la température à 2°C par rapport à 1850 et de fixer des objectifs sur le long terme pour l'atténuation du changement climatique.

2018

PLAN HULOT, AVRIL : Le plan réaffirme un objectif maintes fois avancé : rénover, chaque année, 500 000 logements (contre 400 000 aujourd'hui) mal isolés (étiquetés F et G, comme il y en a entre 7 et 8 millions en France), en ciblant ceux qui appartiennent à des ménages propriétaires modestes (150 000 rénovations par an) et les logements sociaux (100 000 par an). Pour inspirer confiance aux consommateurs, le gouvernement souhaite fiabiliser le très critiqué diagnostic de performance énergétique — qui délivre les fameuses étiquettes de A à G — en harmonisant les méthodes de calcul, en formant et en contrôlant les diagnostiqueurs

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT COUVERT PAR LE DROIT D'AUTEUR

1.2 Le marché de la réhabilitation dans le logement social

1.2.1 Naissance du logement social

La dernière enquête nationale logement (ENL) de l'Insee estime à 27,2 millions le nombre de résidences principales en France métropolitaine à la fin de 2013. Sur ce total, 16,1 millions de ménages (59,2 %) sont propriétaires de leur résidence principale, et 10 millions de ménages habitent un logement loué vide, se répartissant entre le parc privé à hauteur de 5,6 millions (20,5 %), et le parc social à hauteur de 4,4 millions (16,3 %). Le parc social représente donc une résidence principale sur six, et 44 % des logements locatifs. Cette place importante résulte de l'histoire ancienne du logement social en France.

Né lors de la révolution industrielle de l'initiative des grandes entreprises, le logement social est rapidement devenu un domaine d'intervention de l'État. En 1894, la loi Siegfried a fondé la politique de logement social en France et abouti à la mise en place de la Société française des habitations à bon marché (HBM), cette loi représente la base législative sur laquelle se développera la politique du logement social.

En France, la fin de la Deuxième Guerre fut un accélérateur de la croissance urbaine, à cause du besoin de reconstruire les villes qui ont été partiellement, ou même complètement détruites. Également, les conditions d'insalubrité d'une partie des logements vont orienter les politiques d'urbanisation vers une production massive et rapide à l'échelle du territoire, menées par les autorités publiques. Du point de vue architectural, la période qui succède à la Deuxième Guerre en France a été caractérisée par une production en masse des logements, surtout entre les années 50 et 70. La production massive des logements collectifs a permis, d'une part, de loger la population française et d'autre part, d'offrir à ces familles des conditions de vie considérées modernes et surtout confortables à l'époque. Figure HBM

Les grands ensembles, produits de la reconstruction d'après-guerre, ont été construits selon les principes de la Charte d'Athènes (Le Corbusier 1941) : séparation des fonctions, rejet radical de la rue et de l'îlot, vision « moderniste » de la ville. Au-delà de la seule réponse à une crise du logement, il s'agissait à l'époque d'ériger des unités résidentielles collectives de grande taille, dissociées des voies de circulations, offrant un accès facilité à la ville – contrairement aux zones pavillonnaires dont l'étalement proliférant était considéré comme source de gaspillage. Les grands ensembles étaient dans la majorité composés de logements locatifs sociaux, pour l'époque innovants, offrant salles d'eaux, cuisines à part, distinction entre parties privées et parties publiques destinées aux réceptions au sein de l'appartement, etc. Ils incarnaient alors autant la mise en œuvre d'innovations techniques (utilisation facilitée du béton, méthodes de construction plus rapides, constructions à grande échelle, etc.) qu'un progrès qui se voulait social par la promotion de la qualité de vie et des vertus du «vivre ensemble ». Pour des raisons foncières, ces immeubles ont été construits en périphérie des villes et se sont souvent trouvés en rupture avec leur environnement urbain immédiat. En l'espace de quelques décennies, ces formes urbaines sont devenues le stigmate de la pauvreté périphérique. La circulaire Guichard met fin à leur construction dès 1973,

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-MALAQUAIS
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

©Jacques Windenberger, photographe. Ensemble HLM le « Sillon de Bretagne », Saint-Herblain, France, 31 juillet 1975

et le début des années 1980 marque l'avènement de la politique de la ville, censée contrecarrer les dérives sociales attribuées aux formes urbaines denses, massives et homogènes, caractéristiques de ces types d'habitat. En 2003, la loi Borloo crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui établit les démarches menées par l'État dans les ZUS (Zones Urbaines Sensibles). L'ANRU encadre des opérations de démolition et reconstruction des quartiers HLM, avec le but de mieux les intégrer dans les agglomérations urbaines. Son objectif est d'accompagner les projets urbains globaux en transformant les quartiers en profondeur, en créant des infrastructures et des espaces publics, en recréant de la mixité sociale dans l'habitat, tout autant que de la mixité des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisirs). Ainsi une alternative à l'urbanisme autoritaire des trente glorieuses s'est mise en marche, avec pour perspective une ville idéale s'appuyant sur les principes de la mixité, du développement durable, de la gestion des déchets, de la qualité des espaces extérieurs et de la performance énergétique. L'ANRU privilégie des constructions de hauteur et d'échelle modestes, en évitant si possible trop de répétitivité des éléments d'architecture, ou plus largement tout ce qui pourrait renvoyer aux formes bâties existantes. À la différence de ces constructions des années 60/80 qui privilégiaient surtout le confort et l'habitabilité en proposant des systèmes distributifs la plupart du temps à logements traversant, l'attention portée par les équipes en charge de la Rénovation Urbaine, s'attache davantage à l'aspect extérieur de ces constructions et à leur prolongement dans l'espace public.

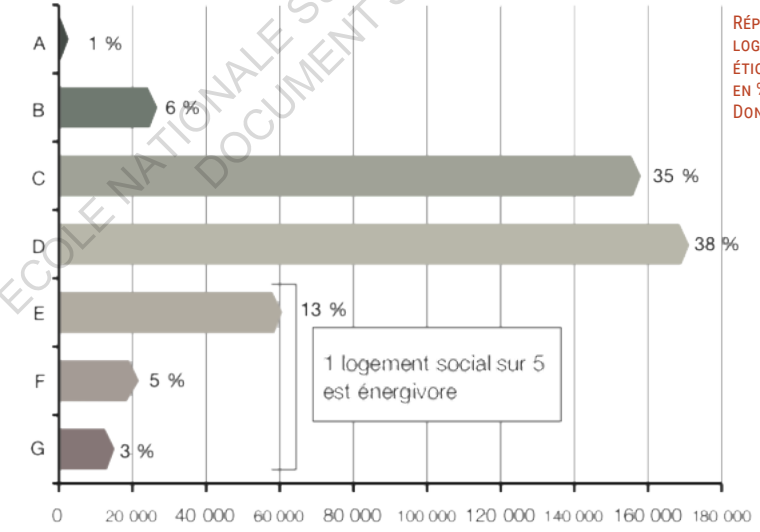
De nos jours, les enjeux autour du logement social sont devenus cruciaux pour le développement durable et l'intégration sociale dans les zones urbaines. Une grand part des grands ensembles existants font l'objet d'actions variés de restructuration et réhabilitation. En effet, s'intéresser actuellement aux ouvrages existants s'insère dans la démarche du développement durable, dans laquelle la réutilisation des bâtiments s'impose comme la meilleure solution avant d'envisager leur démolition totale.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'A

1.2.2 Une part de marché intéressante

Depuis plusieurs décennies, les organismes Hlm ont engagé un important mouvement de rénovation de leur patrimoine, privilégiant la massification des rénovations énergétiques : un moyen de répondre à la fois aux besoins de la réhabilitation, aux attentes sociétales et aux objectifs environnementaux imposés par la réglementation. En cinq ans, plus de 500 000 logements ont bénéficié de travaux permettant d'améliorer leur performance énergétique. En ce qui concerne le parc de l'immobilier social en France, il compte environ 4,6 millions de logements dont plus de 50% ont été construits avant 1975. Au cours des dernières décennies, les bailleurs sociaux ont vu leur parc de logements évoluer avec les différentes normes. Mais encore aujourd'hui, 20% de ce parc social est énergivore, soit environ 980 000 logements. Or le but des bailleurs sociaux est également d'atteindre le facteur 4 en émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

La réhabilitation énergétique des logements sociaux apparaît comme un moyen efficace pour atteindre ce facteur 4. Ce type de logements, représentent 44% du parc résidentiel français avec 11,8 millions de logements[15]. D'après une étude menée par la Caisse des dépôts en juillet 2014 sur la performance énergétique du secteur HLM, il ressort de l'analyse des données que la moyenne de la consommation en énergie primaire conventionnelle du parc social est d'environ 190 kWh/m2/an. Le chauffage est généralement l'usage le plus consommateur d'énergie et représente plus de 70 % de la consommation totale d'énergie. Viennent ensuite par ordre décroissant: la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, l'auxiliaire et la climatisation. La répartition du parc selon le niveau de consommation énergétique montre que sur les 4,6 millions de logements sociaux, 980 000, soit 21 % du parc total, sont considérés comme énergivores (classes E, F, G) en 2012, c'est-à-dire consommant plus de 230 kWh ep/m2/an[16].



Répartition des logements sociaux par étiquette énergétique en % et en effectif
Données: Source INSEE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

15 VALDIEU, OUTREQUIN ; Réhabilitation énergétique des logements, Paris, Le Moniteur, 2018
16 Logement social et transition énergétique : Étude sur la performance énergétique du secteur HLM, Éclairages, Étude n°5, Juillet 2014

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC SOCIAL,

LES PRINCIPAUX CHIFFRES

4,6 millions
DE LOGEMENTS SOCIAUX

1 LOGEMENT SUR **5**
EST ÉNERGIVORE
(ÉTIQUETTE E,F OU G)

1 LOGEMENT SUR **3**
A DES CHARGES ÉNERGÉTIQUES
QUI DÉPASSENT LES 14 EUROS/M^2/AN

1 LOGEMENT SUR **2**
DÉGAGE PLUS DE
35KG DE CO_2/M^2/AN

PLUS DE
600 000 LOGEMENTS
SONT À LA FOIS ÉNERGIVORES, FORTEMENT ÉMETTEURS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET ONT DES CHARGES ÉNERGÉTIQUES ÉLEVÉES.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Seulement 1 % du parc social présente une consommation énergétique inférieure à 50 kWh ep/m2/an. La RT 2012 impose depuis le 1er janvier 2013 (et depuis le 1er mars 2012 pour les logements situés en zone Anru) ce niveau de consommation maximum à atteindre (étiquette A) pour toutes les nouvelles constructions (logement social et privé). Pour 2020, la loi Grenelle 1 fixe comme objectif de baisser la consommation des logements de 38 % par rapport à 2009. Afin de répondre à cet objectif ambitieux, l'effort doit donc être mis en priorité sur la réhabilitation du parc existant de l'ensemble du secteur du bâtiment et notamment du secteur HLM, tout en construisant des logements neufs très performants énergétiquement. Toutefois, compte tenu de la diversité du parc, la rénovation énergétique des logements sociaux oblige à une approche fine, les solutions techniques devant s'adapter aux particularismes de l'existant. Cela suppose de multiples arbitrages qui ne se limitent pas au choix d'une ITI (isolation thermique par l'intérieur) ou d'une ITE (par l'extérieur). Cette stratégie de recyclage architectural permet d'exploiter le potentiel des bâtiments existants. Ainsi, la qualité des volumes, des espaces, des matériaux de l'existant sont des plus-values qui permettent d'améliorer le confort de l'habitant et d'améliorer l'image qu'il se fait du bâtiment. Tout en permettant à l'usager de réduire sa facture d'électricité.

La réhabilitation énergétique du parc social apparaît donc comme un enjeu primordial en interaction avec les trois piliers du développement durable. D'un point de vue environnemental, la réhabilitation participe à la lutte contre le changement climatique ; au niveau social, elle améliore le confort du logement et d'un point de vue économique, la réhabilitation énergétique permet une réduction des charges pour les locataires.

La réalisation de ces objectifs nécessite des investissements conséquents sur les prochaines années avec un retour sur investissement faible et qui ne sera effectif qu'à moyen terme. En effet, il est rare que l'augmentation éventuelle de loyer décidée par un bailleur (et actée par ses locataires) suite à la réalisation de travaux permette d'équilibrer l'opération, même si celle-ci est en général plus fortement subventionnée qu'une opération de production neuve. Dans un contexte où un effort important est également demandé aux bailleurs sociaux sur le plan de la construction, l'enjeu pour ces derniers est de gérer en même temps ces deux volets d'investissement. L'activité de réhabilitation, autrefois variable d'ajustement, devient de plus en plus une nécessité. Pour certains organismes situés notamment en zone détendue, la réhabilitation présente un moyen de lutter contre des pertes de loyers imputées à la vacance et aux impayés des locataires. Pour d'autres, ces travaux permettent de valoriser leur patrimoine dans une logique de cycle de vie du produit. Pour l'ensemble des bailleurs, ces travaux s'inscrivent dans le cadre du service à la personne : proposer aux locataires des logements décents, de qualité et adaptés à leurs besoins.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT PROTEGE PAR LE DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1.3 L'habitant : au cœur du projet de réhabilitation

1.3.1 Amélioration du confort

La rénovation du parc de logements existants se doit d'être globale, et donc de prendre en compte, en plus de la dimension énergétique, toutes les dimensions du bâtiment, notamment celles liées à l'habiter. Prises au sens large, elles regroupent les notions de confort, d'usage, d'espace, de mode de vie, d'ouverture sur l'extérieur, d'accès, de vivre-ensemble, etc. Les questions posées par Fréderic Druot sur la liberté d'usage, la «facilité» et le plaisir d'habiter illustrent bien le propos : «est- il possible de faire des choses aussi simples que de prendre un peu le soleil, d'étendre du linge sans mutiler une pièce, de faire de la musique sans déranger sa mère, de garer son vélo sans recevoir un courrier recommandé, de laisser un ami s'installer confortablement chez soi, de recevoir ses 28 frères et sœurs pour un repas, de jeter ses bouteilles en verre dans la poubelle idoine sans risquer de réveiller le quartier, d'aller paisiblement bosser et faire ses courses à pied, d'attraper à deux pas de chez soi un transport en commun pour traverser la ville à toutes heures de la nuit ?»[17]. Autrement dit, il faut optimiser le parc existant en privilégiant les travaux autour de la rénovation et en remettant l'humain au centre des préoccupations. Il est nécessaire de rappeler la position de l'habitant comme utilisateur final d'un logement pour qui le confort est essentiel.

L'énergie est rarement le moteur d'une réhabilitation. Selon une enquête[18] le premier motif pour entreprendre des travaux dans un logement est la recherche et le maintien de la qualité d'usage du logement, ce qui comprend confort thermique, confort acoustique, taille et agencement des pièces. C'est la motivation de 41% des ménages ayant réalisé des travaux de réhabilitation. Le second motif est l'amélioration de l'agencement et du cadre de vie, ce qui constitue 30% des ménages. Autrement dit, la recherche de confort intervient prioritairement dans 71% des marchés de travaux des ménages. Le gain de confort peut être assuré par plusieurs améliorations : qualité d'usage des logements (taille, agencement, équipements, luminosité, qualité de l'éclairage nature), confort acoustique, qualité des accès aux logements, qualité des services (ascenseurs, parties communes, espaces collectifs, espaces verts, stationnement), sécurité, confort thermique et confort d'été.

Pour être efficace, l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment passe d'abord par le traitement de son enveloppe, avant de repenser son système de production d'énergie. Lorsque le contexte le permet, une épaisseur isolante ajoutée par l'extérieur peut être l'occasion de nombreuses plus-values pour des logements souvent exigus et manquant de relation avec l'extérieur. Des additions, extensions sous forme de «greffes» ou encore des épaississements de la façade peuvent permettre l'ajout de pièces supplémentaires (chauffées) agrandissant ainsi le logement, ou encore des loggias et balcons apportant des prolongements (semi-)extérieurs appropriables par l'habitant. Lorsque l'épaisseur isolante est habitée, elle constitue alors un espace tampon qui participe à la gestion du confort thermique et acoustique du logement, en plus d'être un espace évolutif dont l'usage varie selon les saisons et les habitants.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

17 DRUOT Frédéric, « Ne pas démolir est une stratégie », Architecture d'Aujourd'hui, n°374, octobre-novembre 2009
18 Enquête OPEN, Campagne 2015 portant sur 1298 logements ayant fait l'objet de travaux

La réhabilitation est aussi l'occasion de remanier l'espace intérieur pour l'adapter aux usages actuels. allant dans le sens de l'ajout de surface habitable, la réorganisation intérieure peut passer par une dé-densification et apporter ainsi de la souplesse, qui peut permettre notamment une diversification typologique des logements (dans le cas du logement collectif). De manière générale, l'espace intérieur tend à se décloisonner pour gagner en fluidité et en liberté d'usage.

L'aspect énergétique n'est pas en reste. Les immeubles à rénover, construits pour la plupart dans les années 1950 à 1970, nécessitent une lourde intervention sur leur enveloppe, et notamment sur leur façades. Par ailleurs, les comportements des occupants influencent considérablement les performances effectives des logements. La plupart des améliorations techniques se révéleront bien moins efficaces que prévu si les usages des habitants ne sont pas adaptés. Pour inciter les habitants à adopter les modes de vie permettant réellement de faire des économies d'énergie, il faut agir sur deux leviers : l'acceptation du bien-fondé des travaux et une information claire sur les gains énergétiques grâce aux travaux d'une part, et grâce à l'évolution des pratiques d'autre part. « Nous proposons des améliorations en termes de confort, mais surtout de plaisir de la personne »[19]

Cela invite à ne pas considérer seulement la performance technique affichée, mais aussi les pratiques futures des occupants. Il est essentiel d'expliquer aux usagers leur rôle et leurs moyens d'actions pour réaliser des économies. « Face aux logiques de conceptions pour lesquelles le confort serait la norme technique commune et partagée, les habitants affirment que le confort est avant tout la capacité de choisir, le pouvoir d'emprise sur les techniques pour mener des stratégies différentes »[20]

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

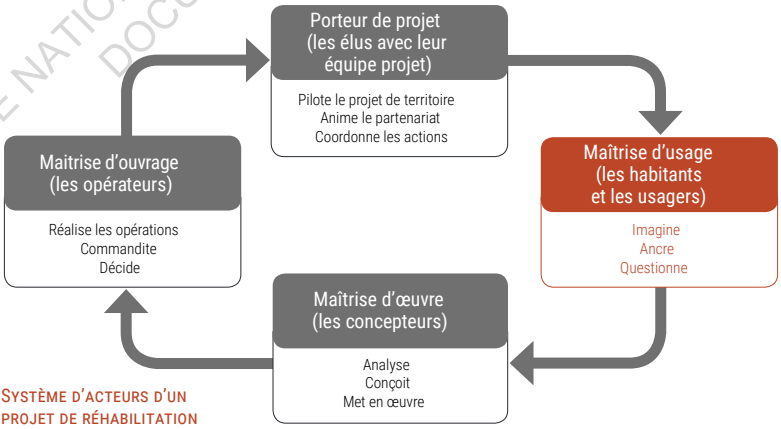
19 DRUOT, LACATON, VASSAL, Plus, les grands ensembles de logements, Territoire d'exception, Barcelone, Ed. Gustavo Gili, 2007
20 VIVIANE, GOUBERT, Du luxe au confort. In: Annales. Économies, Sociétés, Civilisations. 44e année, N. 5, 1989

1.3.2 Un droit de participer pour les habitants

Un des leviers essentiel lorsque l'on parle de réhabilitation, c'est l'importance de l'implication des habitants dans la conception et dans toutes les réflexions qui s'y rapportent. Lucien Kroll [21] est un des premier architecte à avoir fait de cette participation habitante le fondement de ses projets. Sa logique de conception consiste à donner la parole aux futurs habitants avant tout début de dessin. Ainsi cela lui permet de mieux cerner les besoins, les attentes mais aussi les enjeux du futur projet. Avec cette participation des futurs habitants, l'architecte cherche à être le plus proche possible de la réalité sociale et du terrain pour ainsi être en mesure de proposer une architecture et des pratiques qui correspondent aux habitants.

Il est important que les concepteurs aient les moyens d'entendre la parole venue du cœur de l'usage et de laisser à l'habitant le pouvoir d'agir, on parle alors d'empowerment. Ce terme, importé des États-Unis dans les années 2000 en France peut-être traduit par « développement du pouvoir d'agir » [22]. Pour l'habitant, il s'agit de s'approprier les connaissances suffisantes pour se sentir capable d'agir et légitime à faire entendre sa parole. À travers les exemples développés, nous verrons que le pouvoir d'agir des habitants et les moyens mis en œuvre pour y parvenir sont constamment en tension entre une approche descendante (dite top-down) allant des institutions aux habitants et une approche ascendante (dite bottom-up) allant des habitants aux institutions. L'empowerment part donc du constat qu'il est utile et nécessaire de faire confiance aux compétences formelles et informelles des gens et de les valoriser. Des individus qui ont confiance en leurs compétences, et ont l'occasion de les partager, sont tout simplement plus impliqués, plus crédibles et plus performants.

De la volonté des habitants, citoyens et usagers de se situer au cœur du processus d'élaboration du projet est née la « maîtrise d'usage ». La maîtrise d'usage est constituée de l'ensemble des personnes qui vivent ou travaillent dans le quartier : habitants, actifs, commerçants, responsables d'équipements publics, etc. Elle a pour fonction d'imaginer le devenir du quartier, d'ancrer le projet dans la mémoire du site et, surtout, de questionner continuellement le projet pour éviter les dérives.

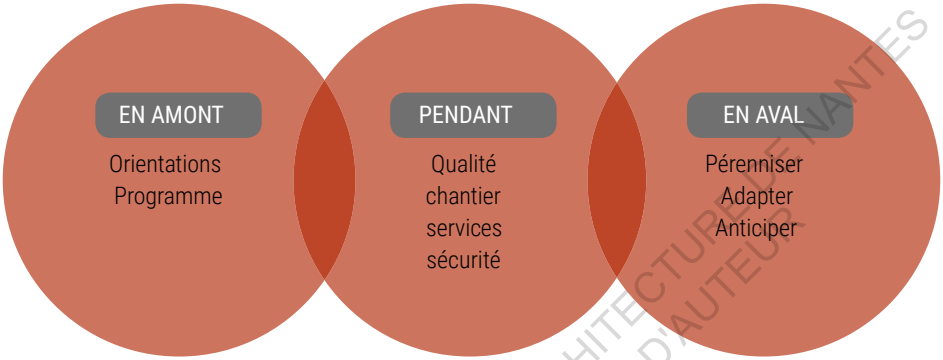


Système d'acteurs d'un projet de réhabilitation

21 BOUCHAIN Patrick, Simone et Lucien Kroll, une architecture habitée, Actes Sud Éditions, 2013
22 Marie-Hélène Bacqué sur l'empowerment, le pouvoir d'agir des habitants

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

En effet, dans la phase amont, les usagers peuvent apporter beaucoup au projet. Ils peuvent imaginer un devenir possible pour le quartier en s'appuyant sur ce qu'ils connaissent de l'histoire des lieux, sur leur perception des liens sociaux et sur leurs propres pratiques. Ils peuvent questionner les orientations du projet, dialoguer avec les professionnels sur les éléments du programme et les choix d'organisation de l'espace. Leur rôle doit donc être défini et organisé, en lien avec les deux autres instances, dès le démarrage du processus de concertation.



Le degré d'implication citoyenne dépend de la volonté des instances décisionnelles et de la motivation des habitants. Il va de la non-participation à la coproduction la plus étroite. Il peut porter sur l'ensemble du projet ou sur une partie seulement. Dans tous les cas, la recherche d'une réelle participation de tous les publics nécessite des modes de communication adaptés à chacun. On distingue deux modèles pour appréhender le degré d'implication des habitants:

.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

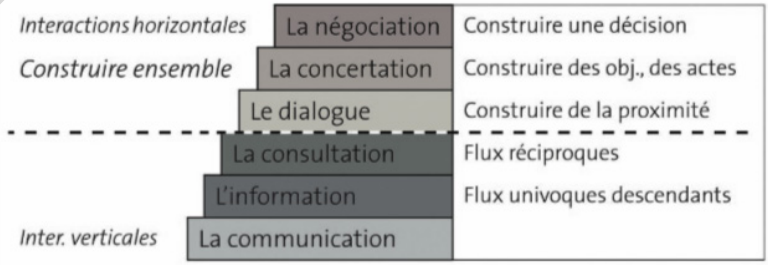
1) Échelle de participation de Sherry Arnstein[23]

Les huit niveaux de l'échelle de participation de la sociologue américaine Sherry Arnstein mesurent le pouvoir du citoyen et sa capacité à participer à un projet. Les deux premiers niveaux correspondent à une communication descendante de «non-participation». Les niveaux 3 et 4 permettent à ceux qui n'en ont pas le pouvoir d'avoir accès à l'information et de se faire entendre. Mais leurs avis peuvent ne pas être pris en compte. Le niveau 5 permet aux citoyens de donner leur avis, mais pas de décider. Les trois derniers niveaux indiquent des degrés d'influence des citoyens sur la prise de décision. Les citoyens peuvent négocier et engager des échanges constructifs avec les décideurs, jusqu'à un réel partenariat.

Troisième niveau : Pouvoir effectif des citoyens
Contrôle citoyen : les citoyens gèrent directement un programme et ses différentes tâches (conception, programmation, réalisation, direction) sans intermédiaire entre eux et les bailleurs de fonds.
Délégation de pouvoir : le pouvoir central délègue à la communauté locale le pouvoir de décider un programme et de le réaliser. Les citoyens ont un droit de veto ou une position majoritaire qui leur permet d'avoir une réelle influence sur la décision.
Partenariat : la prise de décision se fait au travers d'une négociation entre les pouvoirs publics et les citoyens (redistribution du pouvoir). Concrètement, cela peut se traduire par exemple par la création de comités décisionnaires associant les deux parties.
Deuxième niveau : Coopération symbolique
Réassurance : quelques habitants sont admis ou invités à donner des conseils, mais ceux qui ont le pouvoir restent seuls juges de la faisabilité ou de la légitimité de ces conseils.
Consultation : des enquêtes ou des réunions publiques permettent aux habitants d'exprimer leur opinion sur les changements prévus, sans qu'ils n'aient aucune assurance que leurs suggestions seront prises en compte.
Information : les citoyens reçoivent une vraie information sur les projets en cours, mais ne peuvent donner leur avis (circulation de l'information dans un seul sens, sans retour des citoyens (feedback)).
Premier niveau : Non-participation
Thérapie : traitement annexe des problèmes rencontrés par les habitants, sans aborder les vrais enjeux.
Manipulation : information biaisée, utilisée pour « éduquer » les citoyens en leur donnant l'illusion qu'ils sont impliqués dans le processus. Vise à obtenir le soutien du public par la publicité et les relations publiques.

2) Modèle de l'Unesco[24]

Ce second modèle explicatif est matérialisé par une échelle à six niveaux. L'avantage du modèle de l'UNESCO est qu'il permet de distinguer des degrés de participation des habitants, mais également de prendre en compte que différentes formes de participation peuvent coexister dans une démarche de gestion concertée.



23 Échelle mise au point par Sherry Arnstein en 1969 dans son ouvrage A ladder of citizen participation
24 BEURET, Biodiversité et acteurs : des itinéraires de concertation, UNESCO, 2006

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Néanmoins le degré d'implication des habitants dépend des caractéristiques propres à chaque projet, « *pour chaque opérations, on convenait, avec les associations de locataires, du niveau de concertation qu'on allait donner* » [25]. Les principaux facteurs qui entrent en compte sont :

• l'échelle du projet : les démarches de concertation ne sont pas les mêmes selon que le projet concerne un cœur de quartier ou une zone très étendue;

• l'antériorité des pratiques de concertation : dans certains sites, un temps d'adaptation des professionnels a été nécessaire ;

• la présence de collectifs d'habitants : certaines équipes ont pu s'appuyer sur des groupes d'habitants déjà identifiés, voire sur des instances de démocratie participative dynamiques, alors que d'autres ont dû fortement accompagner l'émergence de collectifs ou de personnes ressources.

En fonction du niveau de concertation, différentes formes d'actions participatives ont pu être instaurées: réunions publiques ; porte-à-porte, animations en pied d'immeuble; supports d'information (maquette, site internet, affiches, flyers...); ateliers urbains; jury d'habitants; mobilisation des gardiens, médiateurs, associations de proximité, enseignants; actions ludiques et conviviales (repas, jeux...); visites de quartiers; démarches artistiques (fresques, expositions photos, pièces de théâtre...). Durant ces actions, les locataires sont écoutés et les ateliers qui les rassemblent renforcent la dynamique de vie collective. L'objectif étant de donner une voix à cette population d'habitants qui bien souvent a des remarques et propositions qui pourraient bien faire évoluer la conception du logement collectif.

C'est pourquoi il est aujourd'hui obligatoire pour les organismes HLM de faire appel à la mobilisation habitante lors de rénovations, pour que leur voix soit entendue et pour que les modifications du bâtiment tendent vers une amélioration de vie des habitants.

.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

25 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2. PROJETS EMBLÉMATIQUES.

2.1 TOUR BOIS-LE-PRÊTRE, PARIS, 2011

Nature de l'opération : Transformation d'une tour de 100 logements, locatif social, en site occupé

Localisation : Paris 17e

Livraison : Novembre 2011

Maître d'ouvrage : Paris Habitat

Architecte : Druot, Lacaton & Vassal

Surface : 12 460 m^2

Coût : 11,4 M

Distinction : Prix Équerre d'Argent 2011

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Tour Bois-le-prêtre, 2011

Contexte de construction

Conçue, par l'architecte Raymond Lopez en 1959, dans le cadre de l'aménagement de la porte Pouchet, la tour Bois-le-Prêtre s'inscrit dans les propositions de l'enquête immobilière qui lui ont été confiée en 1954. Cette étude a pour objectifs de découvrir les derniers terrains libres de Paris ; de déterminer les zones où il est souhaitable de construire ; et de rechercher des terrains inoccupés ou très mal occupés et y prévoir les premières opérations » [26]. C'est dans ce contexte que l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Paris confie à Raymond Lopez la construction du secteur de la porte Pouchet dont les travaux commencent en 1958. Le cahier des charges architecturales demande de réaliser un ensemble moderne constitué de barres, de vastes espaces verts et ponctuellement de tours. La tour Bois-le-Prêtre, utilise un système constructif industriel composé d'éléments préfabriqués assemblés sur une trame standardisée de voile de 16 cm d'épaisseur et de plancher béton de 26 cm sur une portée de 7,20m [27].

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-LA VILLETTE
DOCUMENT SOUMIS À DROITS D'AUTEUR

26 LAFAY Bernard, Problèmes de Paris, esquisse d'un plan directeur et d'un programme d'action, Conseil municipal de Paris, décembre 1954

27 Dossier de presse, transformation de la tour bois-le-prêtre 1959/2000

Première tentative de «réhabilitation» énergétique

Au début des années 90, la construction a juste 30 ans et l'OPAC de Paris entreprend de réaliser des travaux de mise aux normes de la tour et de rénovation : isolation par l'extérieur, sécurité, chauffage, pose d'une grille d'entrée, réfection des façades. C'est le bureau d'études techniques TECTEAM qui réalise ces modifications. Grâce au système constructif, les panneaux de façade sont remplacés par de nouveaux modèles mieux isolés, mais qui réduisent également la taille des ouvertures et donc l'apport de lumière à l'intérieur des logements. Les balcons n'existent plus, la façade reçoit un triste lifting et est repeinte en rose. « *C'est-à-dire que poser l'isolation sur un immeuble c'est pas parler de la question du logement, c'est presque même la nier, presque la martyriser. L'exemple de la tour bois-le-prêtre c'est en 90/95, dans le cadre de toutes les réhabilitations d'immeubles qui ont eu lieu, l'immeuble est passé d'une situation assez agréable à l'origine, à quelque chose d'encore plus fermé, encore austère, encore plus terrible avec des fenêtres plus petites. Alors plus isolé, mais ça a rien changé.* » [28]. L'environnement social se dégrade : l'immeuble devient le QG du trafic de drogues, les caves sont abandonnées car devenues trop dangereuses et le rez-de-chaussée est équipé d'une série de grille digne d'une prison.

Envie de faire «plus»

En mars 2002, la Ville de Paris prévoit d'agir sur 11 sites prioritaires : c'est le Grand Projet de Renouvellement Urbain. Ce projet qui a pour but d'améliorer la qualité de vie des quartiers périphériques concerne 110 000 habitants dans 7 arrondissements. Un des sites retenus est la Porte Pouchet. L'OPAC lance en 2005 un concours d'architecture pour « la transformation de la Tour Bois-le-Prêtre et de ses conditions d'habiter » et confie à l'architecte Françoise-Hélène Jourda une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage spécifique à cette opération pour l'organisation du concours, la concertation avec les locataires et la prise en compte du développement durable dans le projet. Le concours est remporté par Frédéric Druot (mandataire), Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal (associés). Par ce projet, les architectes appliquent à la tour les études menées lors de leur recherche PLUS – les grands ensembles de logements – territoire d'exception. Dans cette étude les architectes développent des propositions pour offrir une alternative à la démolition des grands ensembles en leur donnant du « plus ». Le gros avantage de ce type de projet est un coût environ 8 fois inférieur au processus de destruction/reconstruction. Ainsi, « l'OPAC veut démontrer qu'en dépensant moins (100.000 € par logement contre les 170.000 € nécessaire à une démolition reconstruction) l'opération sera plus réussie que dans du logement neuf» [29].

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

28 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019
29 DANA Karine, CONCOURS MOINS POUR PLUS, AMC Février 2006, n°158

Tour de Raymond Lopez, 1961 1ère réhabilitation, 1990 Projet Druot/Lacaton/Vassal, 2007

Ajouter et Restructurer

À l'opposé d'une réponse exclusivement technique les trois architectes proposent des solutions inédites au problème d'isolation thermique : pas de laine de verre « on habite pas un isolant de 20 centimètres » explique Frédéric Druot, mais le projet consiste en l'addition d'une enveloppe périphérique épaisse et habitable, créant un nouvel espace de vie entre intérieur et extérieur. L'intervention exploite donc directement le potentiel évolutif du bâtiment : les structures existantes sont conservées, les baies sont ouvertes, des extensions en acier et en béton de trois mètres de profondeur sont empilés et juxtaposés aux façades. Constituées de balcons et de jardins d'hiver sur les façades est et ouest, l'extension des logements permet de capter et se protéger de l'énergie solaire en plus d'atténuer les nuisances sonores du boulevard. Ces larges jardins d'hiver sont fermés par des cloisons mobiles transparentes en polycarbonate installés à environ deux mètres des baies vitrées, ce qui laissera un mètre de débord de balcon extérieur. Ces nouveaux espaces augmentent le confort et la performance thermique du bâtiment via le principe d'espace tampon, et réduit de plus de 50% la consommation d'énergie en apportant en apportant de la lumière et en améliorant l'habitabilité des logements qui gagnent de 22 à 60 mètres carrés selon les cas. Cette épaisseur protectrice est composée de différentes couches : des rideaux d'ombrage situés derrière les parois en polycarbonate transparent des jardins d'hiver, ainsi que des rideaux thermiques et phoniques à l'intérieur des logements, accolés aux châssis vitrés coulissants. Ces différents filtres permettent aux occupants de réguler eux- mêmes et de façon simple les apports de chaleur et de lumière naturelle. Il faut néanmoins remarquer que l'apport de lumière proposé ici est paradoxal, puisque l'ajout d'une épaisseur à l'immeuble et donc de profondeur des logements n'est pas très favorable à l'éclairage naturel. Or on comprend que ce dispositif n'a pas seulement pour but d'apporter plus de lumière mais il répond également au souci d'accroissement de surface, d'économie d'énergie et de revalorisation de l'image extérieure de l'immeuble.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE LYON
DROIT D'AUTEUR

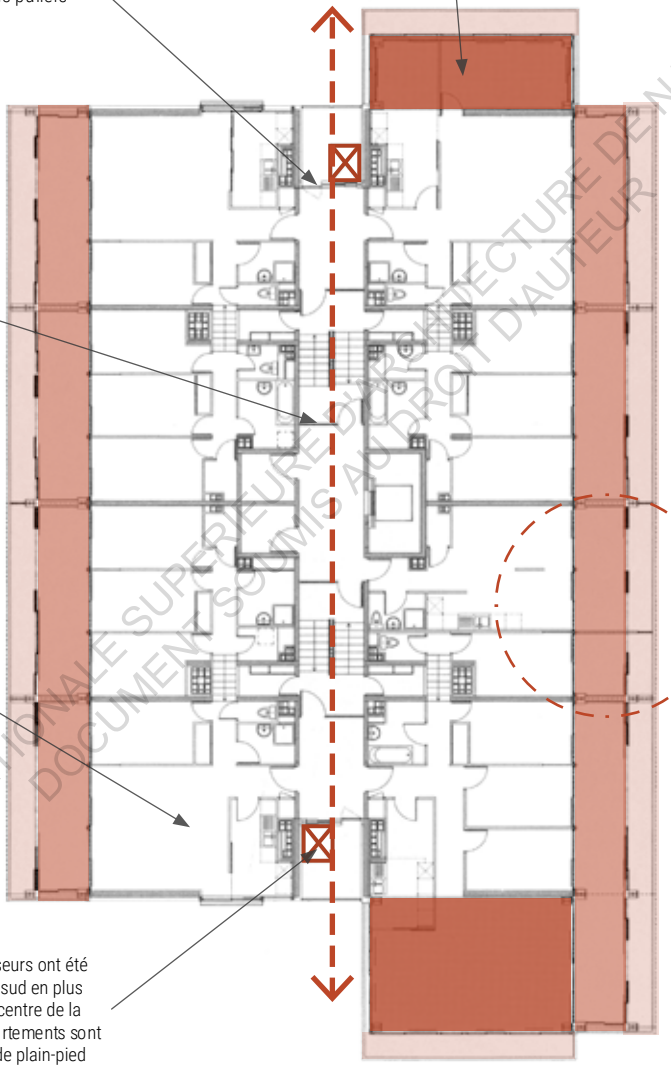
des extensions chauffées sont disposées sur les façades nord et sud selon les contraintes du PLU et suivant un système différent (car façades porteuses) ; elles permettent d'ajouter une ou plusieurs chambres ou un séjour aux appartements. Avec la réorganisation de l'espace intérieur, cela a permis d'accroître fortement la diversité typologique, passant de 3 types à l'origine à 7 types (allant du T1 au T7) avec 16 configurations différentes

les cuisines présentes aux extrémités de la distribution ont été supprimées pour permettre d'ouvrir et d'apporter de la lumière naturelle dans les paliers

les parois fermant les cages d'escaliers ont été traitées avec le plus de transparence possible pour permettre une communication visuelle jusqu'au coeur de la tour

les plans intérieurs sont remaniés par la dépose ou l'ajout de cloisons, permettant une meilleure organisation spatiale intérieure, et privilégiant un large espace de séjour tourné vers l'extérieur

2 nouveaux ascenseurs ont été ajoutés au nord et au sud en plus de celui présent au centre de la tour : tous les appartements sont ainsi desservis de plain-pied

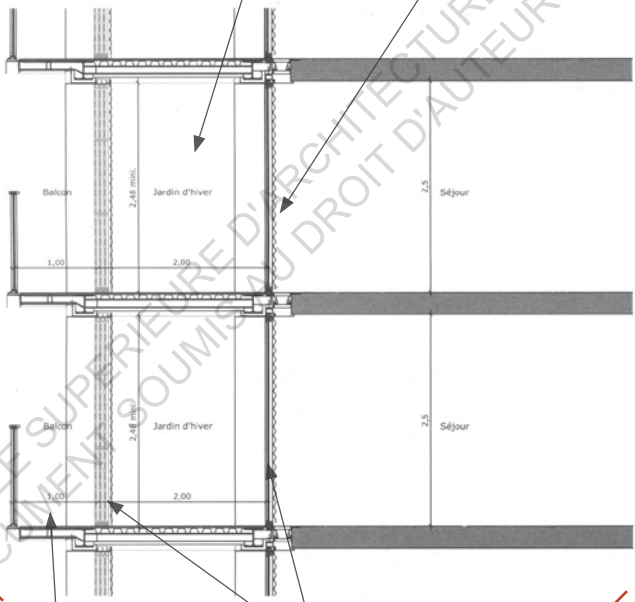


ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

modules en ossature métallique, de 7,5m de long par 3m de profondeur et structurellement autonomes. Leur préfabrication la plus «finie» possible a permis de ne pas déloger les habitants pendant les travaux

le jardin d'hiver, de part ses dimensions généreuses (2 mètres de large) peut fonctionner indépendamment et être réellement appropriable L'usage de cet espace non-chauffé varie selon les saisons et selon les habitants...

les chassis vitrés coulissants tout comme les parois en polycarbonate du jardin d'hiver sont toute-hauteur et permettent un véritable prolongement de l'espace intérieur vers le jardin d'hiver et le balcon



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANCY
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

les balcons larges d'un mètre, filants le long de la façade constituent une circulation secondaires pour les appartements et, pouvant largement s'ouvrir sur les jardins d'hiver selon les saisons ils deviennent facilement appropriables. Le garde-corps vitré ne limite pas les apports lumineux à l'intérieur de logement

les différents filtres «techniques» et d'usage : un rideau d'ombrage placé derrière des parois coulissantes en polycarbonate et un rideau thermique à l'intérieur des baies vitrées. Leur mobilité permet à la fois de s'ouvrir sur le «grand paysage» parisien mais aussi de se «protéger» (thermique, acoustique, et intimité).

Par-delà ses intentions qualitatives, l'objectif principal de cette opération a été de réadapter la typologie des logements pour diversifier l'offre locative et répondre aux souhaits des habitants. Grâce à une réorganisation spatiale de l'ensemble de la tour, celle-ci propose des typologies variées afin de s'adapter aux différentes tailles des familles, «De 96 logements, nous en avons fait 100, nous sommes passés de 3 à 7 typologies, du T2 au T6, avec 16 configuration différentes, dont des duplex.» [30].

Implication de l'habitant

Dans la Tour Bois-le-Prêtre, il y a eu deux niveaux de concertation. Il y a eu une concertation générale au début du projet sur les objectifs. Paris Habitat (le bailleur), avait organisé une concertation en faisant intervenir deux animateurs de théâtre «*Donc c'est des animateurs de théâtres, c'est des gens sympathiques mais... Donc ils ont commencé à demander aux gens « est-ce que vous voulez des gros ascenseurs, des petits ascenseurs ? ». Donc forcément les gens ils disaient « des gros ». Donc a dit, ce qu'on va faire c'est présenter le projet généralement, les grands objectifs du projet, et la position des habitants, et notre position. C'est-à-dire le rôle que chacun doit jouer.* »[31]. À partir de là, les habitants se sont prononcés en phase APD. Une fois qu'il a été accepté, les architectes se sont impliqués auprès de chaque locataire après avoir présenté les grandes lignes du projet (ajout de surfaces, jardins d'hiver, reconfiguration possible des logements), ses atouts (fluidité des espaces, économie de chauffage, apport de lumière) et les bénéfices escomptés, notamment en terme de liberté d'usage. Ensuite, lors d'entrevues individuelles, ils ont écouté les demandes de chacun, liées à des reconfigurations plus intimes du logement. Au terme de ces échanges, un appartement témoin a été réalisé. « *Mais la concertation c'est pas du copinage avec les gens pour arriver à rien, et puis une fête à la fin du chantier.* »[32] .Il est essentiel de donner aux locataires du plaisir à habiter et une image positive de leur immeuble. « La concertation demande une énergie énorme, mais celle-ci n'est jamais perdue » [33]

Habitants décrivant les travaux à venir, extrait Guillaume Meigneux, Habitations, Légèrement modifiées, 2013

30 DRUOT Frédéric, dans «PLUS, Les grands ensembles de logements, Territoire d'exception», Ed. Gustavo Gili, 2007
31 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019
32 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019
33 CAVANAGH Brigitte, Les tours au défi du développement durable, Le Moniteur, 21 novembre 2008, p.70

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
PROJET DE FIN D'ÉTUDES

Plaisir d'habiter

« **Houda :** Quels sont selon vous les enjeux primordiaux dans une opération de réhabilitation ?
Frédéric Druot : Habiter ! Plaisir d'habiter. Sourire quand on est là-dedans. » [34]

Pour les architectes, la transformation du bâti existant est une opportunité pour échapper aux normes concernant la construction neuve. «actuellement, on construit 15 à 20 % de surface par logement en moins qu'il y a trente ans. nous avons perdu de la surface même si nous avons gagné en confort acoustique, en isolation, etc. ces normes sont imputées à la surface de vie et aux possibles dégagements.»[35]. L'objectif de cette opération de réhabilitation était de donner du plaisir d'habiter aux locataires. Pour les habitants, le bâti possédait une grande valeur identitaire. Les gens s'y sentaient chez eux, étaient des locataires de longue date et avaient tissé entre eux un réseau social et sociétal. Les dispositifs mis en place permettaient aux habitants de devenir acteurs de leurs ambiances intérieures : ils sont libres de créer des courants d'air, des ombres portées, des écrans visuels sonores ou thermiques. « *L'habitant c'est nous. C'est très égoïste finalement moi ce que je dis. J'ai pas envie qu'on me foute dans une cage à lapin. Et quand on regarde un immeuble où il y a une pauvre dame qui est à la fenêtre, qui regarde avec le menton sur la fenêtre et qui peut rien foutre d'autre, et ben on lui fait mal. Donc il y a des immeubles qui sont très très beaux mais qui sont pas du tout aimables, parce qu'on voit bien que si on va dedans, c'est pas terrible quoi. Donc ils produisent des images de publication mais ça n'a aucun intérêt pour le logement. Et le logement il régresse, il évolue pas, c'est de pire en pire. Alors on nous vend des produits financiers, des poignées de porte, des machins automatiques là, mais pas du logement.* »[36]

Balcons habités, Tour-bois-le-prêtre, 2011

Une saine renaissance

Pour leur métamorphose de la Tour Bois-le-Prêtre (Paris XVIIe), les architectes Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal et Frédéric Druot ont reçu L'Equerre d'argent 2011, prix d'architecture remis par le groupe de presse le Moniteur. Les cent logements sociaux de cet immeuble obsolète des années 60 ont été complètement régénérés et redéployés, dans le respect des habitants restés sur le site. L'apport des architectes a consisté à repenser les logements en augmentant leur surface (de 20 m 2 à 60 m 2 par appartement) et en y faisant entrer la lumière. Cette intervention a également permis de réduire la consommation énergétique de moitié, « *on est plus performant en donnant de l'espace, de la lumière, des jardins d'hiver, une fluidité des logements, d'un point vue énergétique et purement écologique au sens unité de ce qu'on entend aujourd'hui, qu'en isolant les bâtiments.* » [37]

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT PROTÉGÉ PAR LE DROIT D'AUTEUR

34 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019
35 VASSAL J-P., dans «PLUS, Les grands ensembles de logements, Territoire d'exception», Ed. Gustavo Gili, 2007
36 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019
37 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019

2.2 SILLON DE BRETAGNE, NANTES, 2014

Nature de l'opération : Réhabilitation de logements et bureaux + création de 4 pôles emploi, santé, culturel (médiathèque, ludothèque), petite enfance (crèche associative)

Localisation : Nantes

Livraison : Janvier 2014

Maître d'ouvrage : Harmonie Habitat

Architecte : In Situ

Surface : 97 000 m^2

Coût : 37 M

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Sillon de Bretagne, 2014

Un bâtiment sans cesse remis en question

Construit au cours des années 1965, le Sillon de Bretagne est la plus grande HLM de l'Ouest de la France [38] et constitue un quartier à lui seul. Cependant, dès sa réalisation, cet immeuble souffre de sa démesure.

Chronologie des transformations :

- **1965 :** la société HLM « Home Atlantique » acquiert un terrain de 12,5 hectares au cœur de la commune de Saint-Herblain
- **1967 :** le projet architectural est présenté pour la 1ère fois. Il est constitué d'un gigantesque ensemble d'immeubles. L'objectif étant de réaliser la «cité idéale» permettant la cohabitation des différentes catégories sociales et la prise en charge des équipements collectifs.
- **1968 :** la forme définitive du projet est décidée, il s'agit d'une pyramide de 28 étages à son maximum et d'une base de 425m de long.
- **1970 :** début des travaux
- **1974 :** les derniers appartements sont livrés. Avec l'arrivée des premiers habitants, les premiers problèmes liés à la démesure du bâtiment se font ressentir. Des problèmes sociaux voient le jour, engendrant des dysfonctionnements de plus en plus préoccupants.

38 STERN Jacques, Président d'Harmonie Habitat, mai 2010

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT PROTEGE PAR DES DROITS D'AUTEURS

1976 : deux ans seulement après sa livraison, le Sillon de Bretagne compte déjà 200 logements vides sur un total de 895 logements.

1977 : une politique de réhabilitation est lancée

1983 : la première action tend à une dé-densification, 170 logements sont transformés en 12000 m2 de bureaux.

2003 : des réflexions quant à la réhabilitation du Sillon débutent, en effet l'immeuble se dégrade et ne respecte plus les normes techniques. Il devient évident qu'il faut essayer d'améliorer le bien-vivre ensemble pour ceux qui habitent et ceux qui travaillent au Sillon afin de « faire passer l'immeuble au 21e siècle »[39].

2005 : Classé en zone CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale) au titre de la politique de la Ville menée par l'État, le Sillon de Bretagne est intégré à la nouvelle génération de projets ANRU et fait l'objet d'une mise en œuvre opérationnelle durant la période 2011-2015. L'État accorde un financement au projet ANRU de 24,27 millions d'euros sur un projet global de près de 100 millions d'Euros.

Entre rénovation urbaine des quartiers Nord et restructuration fonctionnelle

La réhabilitation du Sillon est en lien direct avec la volonté de densification des quartiers Nord. Il s'agit désormais de corriger les faiblesses du bâtiment. Les façades sont mal isolées et peu étanches à l'air. Les radiateurs ne sont pas réglables alors que la plupart des appartements sont traversant, ce qui explique une forte différence de température entre façade Nord et façade Sud. En 2006, Harmonie Habitat se saisit de la question pour améliorer l'image de l'immeuble et lui prodiguer des qualités thermiques plus modernes. La marie de Saint- Herblain voit plus large encore, elle pense à la rénovation et l'extension complète du quartier nord de Saint-Herblain. La commande vise à imaginer l'immeuble dans une perspective de 30 ou 40 ans. In Situ, architecte mandataire, s'attache particulièrement à la notion du long terme mettant au cœur de la réflexion la restructuration fonctionnelle et technique.

Les objectifs principaux de l'opération sont donc la réintégration de l'immeuble du Sillon dans un système urbain qualifié, le sortant de son isolement physique et foncier. Mais également, le réaménagement du fonctionnement du quartier, la diversification des fonctions urbaines avec l'importation des pôles publics et le retournement de l'entrée des bureaux. Concernant le bâtiment l'objectif est une isolation thermique par l'extérieur et l'installation d'un système de production d'eau chaude afin d'atteindre un niveau BBC.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

39 Dossier de presse, Sillon de Bretagne, Projet de Rénovation Urbaine, Harmonie Habitat, Janvier 2014

1975

2003

2014

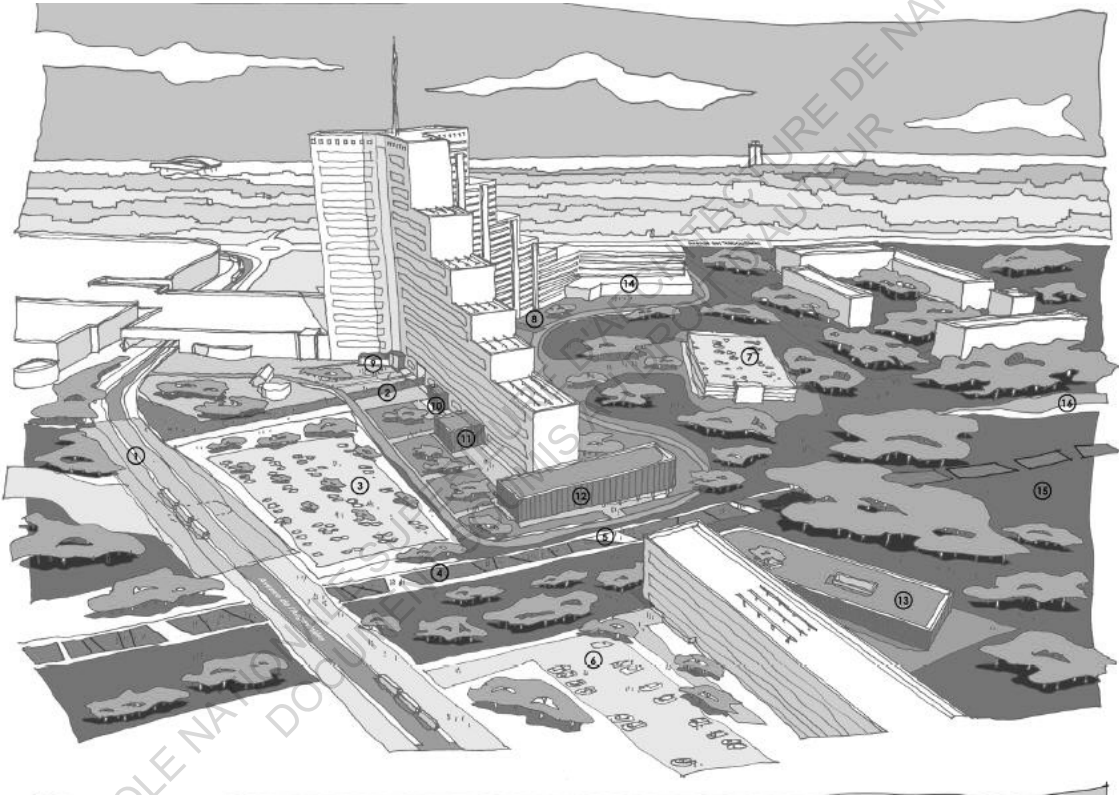


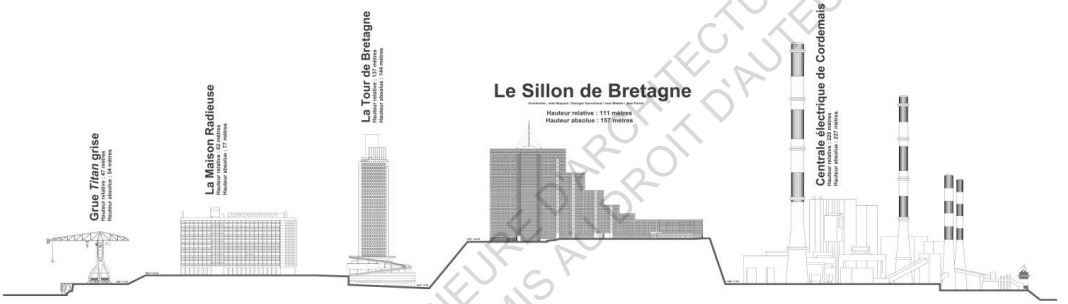
Schéma axonométrique du projet de Rénovation Urbaine du Sillon de Bretagne

1. Station tramway ligne 3 Arrêt "Angevinière"
2. Passage public traversant de l'Angevinière
3. Parking public Angevinière
4. Liaison douce entre la route de Vannes et la Chézine
5. Grand Passage
6. Parking aérien privatif pour les habitants de l'Angevinière
7. Parking "silo" privatif pour les habitants et locataires des bureaux
8. Passage public traversant des Thébaudières
9. Passage public traversant des Thébaudières
10. Equipement public créé Pôle Insertion Emploi
11. Equipement public créé Pôle social-santé
12. Equipement public créé Médiathèque Sillon
13. Equipement public créé Pôle Petite Enfance
14. Equipement public restructuré Centre socio-culturel
15. Parc public du Sillon
16. Ruisseau de la Savèze

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT PROTÉGÉ PAR LE DROIT D'AUTEUR

Un immeuble dont le parti pris architectural l'isole et le referme sur lui-même

Le bâtiment du sillon de Bretagne a une architecture particulière, en effet à ses débuts, il mesurait près d'un kilomètre de long pour cent mètres de haut soit un R+30. Ses 2500 habitants et ses dimensions vertigineuses ont fait de lui un véritable quartier dans le quartier de Saint-Herblain. L'une des premières volonté des concepteurs était de créer une « cité parc » avec l'aménagement d'une plaine de jeux. Il était ainsi nécessaire de construire haut afin de libérer un maximum d'espace au sol pour cette plaine. Au moment de sa construction, l'immeuble regroupait près de 900 logements et plus de 4000 fenêtres. L'immeuble avait alors était conçu autour d'un noyau central constitué d'une tour de 30 étages sur lequel se sont greffées trois barres, chacune décalée de 120° l'une par rapport à l'autre. La première aile est un simple parallélépipède, la deuxième prend la forme d'une pyramide à degrés et la troisième possède également une forme d'escalier, regroupant 5 étages et serpentant le long d'un parc.

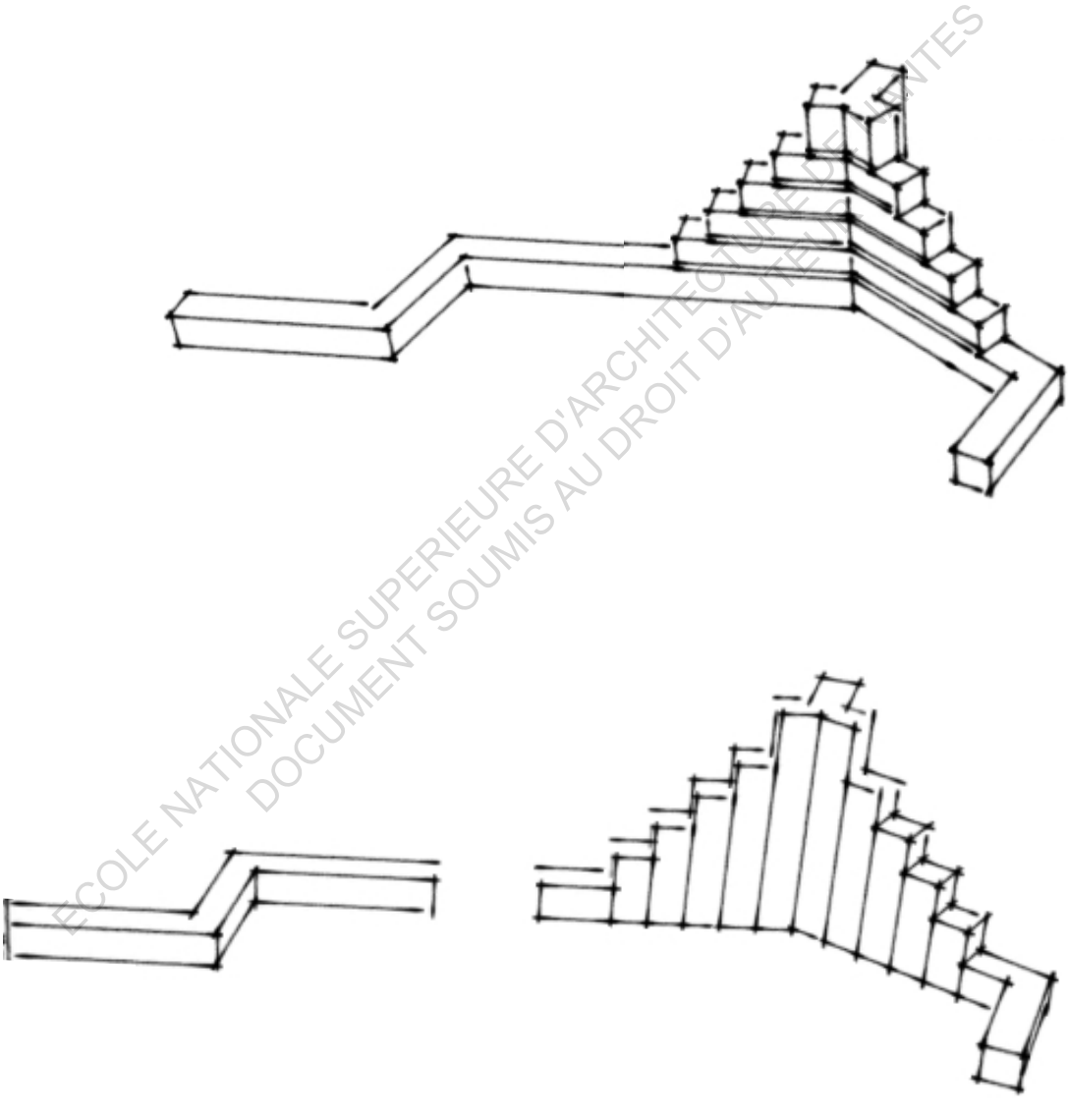


Avant d'entamer les travaux, un diagnostic extrêmement précis du bâtiment fait apparaître de réelles qualités constructives : une structure simple, mais efficace, constituée de refends béton porteurs et planchers béton, offrant une grande modularité et une capacité d'inertie intéressante pour sa transformation ; un système de distribution du chauffage collectif en très bon état et des grandes surfaces orientées sud. Comme tous les grands ensembles construits à la même époque, le Sillon de Bretagne consomme beaucoup. L'objectif de la maîtrise d'œuvre est donc de tendre vers un abaissement significatif de la consommation énergétique. Pour y parvenir, son choix porte sur une isolation par l'extérieur de l'enveloppe. Quant au traitement des usages, autre priorité, des circulations sont créées pour ne plus que l'immeuble fonctionne comme une muraille et isole le parc ; ce dernier, qui sera aménagé, déborde par la brèche récemment réalisée dans l'immeuble. De nouveaux bureaux et services publics remplaceront plus d'une centaine de logements supprimés.

Entre les premières réflexions en 2003 et la fin des travaux en 2013, l'opération a duré environ 10 ans. Malgré ces embellissement et ces meilleures performances depuis le rénovation, les problèmes de saleté, squat ont persisté au sein du Sillon de Bretagne. La forme architecturale semble être le fond du problème, voulant innover, on voit que c'est finalement la forme du bâtiment qui est montré comme pathogène «Quand on est au 4e on ne sait pas ce que font les gens au 17e donc chacun fait ce qu'il veut» d'après un habitant.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

De plus on remarque que les habitants des étages les plus hauts n'ont plus de rapport au sol «puisqu'ils jettent leurs détritus par les fenêtres.» Malgré son évolution au cours des années et ses rénovations, l'architecture du Sillon de Bretagne ne semble pas être encore adéquat à une mixité social et un respect mutuel. En effet les dégradations restent courante et la densité de cet immeuble s'avère en être l'une des causes



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

SCHÉMA DES MODIFICATIONS DE L'ORGANISATION DU SILLON

Une restructuration énergétique pour améliorer le confort

La rénovation du bâtiment a permis de le faire classer Bâtiment basse consommation neuf, avec une consommation estimée à 50 kWh ep/m2/an. Pour y parvenir, l'isolation s'est faite par l'extérieur de l'enveloppe, ils ont remplacés les 4 000 fenêtres existantes par des fenêtres PVC double-vitrage, ils ont ajoutés des thermostats sur les radiateurs et l'eau chaude, et enfin ils ont mis en place un système semi- collectif qui couple énergie solaire et chaudière gaz et fioul. Le niveau des émissions de gaz à effet de serre (GES) est également très bon car estimé à 10 kg éqco2/m2/an soit un classement B.

Afin d'engager une transformation durable de l'immeuble, Harmonie Habitat, propriétaire et bailleur du Sillon de Bretagne, a choisi de réhabiliter profondément l'ensemble des logements et des parties collectives. Avec pour objectif permanent le confort de ses locataires, l'ambition est de faire de l'immeuble un Bâtiment Basse Consommation, offrant une réduction des charges locatives significative. Le confort des locataires est un des premiers objectifs de la réhabilitation. Les 4000 fenêtres existantes sont toutes remplacées par des fenêtres à double vitrage. Les logements sont équipés d'un nouveau système de production d'eau chaude, produite à 50% par énergie solaire, et de radiateurs à robinets thermostatiques. En fonction de leur état, les appareils sanitaires des salles de bains sont remplacés. Les sols et les peintures des salles de bain et des cuisines sont refaits à neuf. Les portes palières de tous les logements sont remplacées par de nouvelles portes équipées de serrures 3 points et d'un bon niveau acoustique et thermique.

Toutefois, d'après la parole habitante, sur les aménagements intérieurs, on a la sensation que les travaux ont surtout consisté en un rafraîchissement voir un embellissement de la façade, laissant les problèmes de fond (isolation entre les logements, fuites, humidité...) non résolus. C'est ce que l'une des habitantes résume : « une couche de peinture ou deux et puis basta quoi ».

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

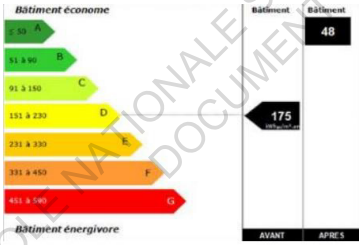
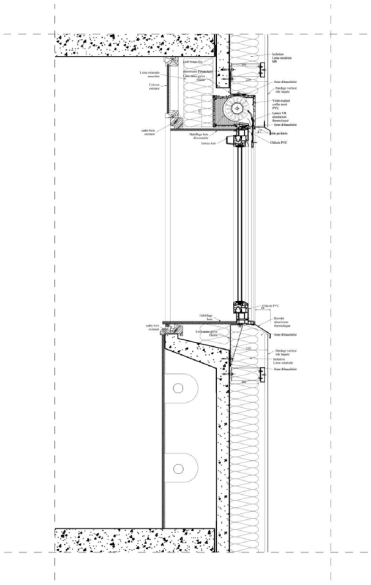


Photo de la mise en place des nouvelles fenêtres



Coupe technique de la façade

En septembre 2015, une grande fête marque la fin du chantier de réhabilitation.

Pouvoir d'agir au sillon

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, la Ville de Saint Herblain a, dès l'origine, eu à cœur d'informer et de recueillir l'avis des habitants. De 2006 à 2009, des études et des concertations avec les habitants et partenaires invités sont mises en place afin de s'exprimer sur l'état des lieux de leur quartier, ses dysfonctionnements, ses atouts, son futur. De nombreuses réunions publiques sont ouvertes aux habitants avec des ateliers thématiques. Au-delà des actions évènementielles spécifiques (feu d'artifice, fêtes de quartier, construction du géant d'osier...), la Ville a mis en place des lieux et moyens d'échanges plus constants : des réunions publiques annuelles présidées par le maire et les élus concernés, une lettre d'information « Sillon Demain » diffusée régulièrement aux habitants afin de présenter les chantiers en cours et à venir, ainsi qu'un site internet dédié permettant une information globale et actualisée sur l'actualité du projet.

Lors de conception du projet, les architectes et les acteurs de la rénovation ont souhaité intégrer la parole des habitants afin d'intégrer leurs problématiques. Ainsi, l'un des architectes d'InSitu en charge du projet nous apprend que des réunions ont été organisées pour dialoguer avec les locataires, mais sans succès : « Nous après on a fait des réunions locataires/bureaux, on a eu quasiment personne. ». Pourtant, dans le parc, plusieurs personnes se sont plaints de ne pas avoir été concertés sur la rénovation : « On a l'impression que la rénovation a pas vraiment été faite pour les habitants mais plus pour l'extérieur. On s'est pas trop sentis concernés. »

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES - DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2.3 CALLOT B1, NANTES, 2015

Nature de l'opération : Déconstruction partielle de 30 logements, Requalification de 62 logements, Reconstruction de 13 logements

Localisation : 16-24 rue Jacques Callot Nantes

Livraison : Janvier 2015

Maître d'ouvrage : Nantes Métrpole Habitat

Architecte : Agence Jacques Boucheton

Surface requalifiée : 4 558 m^2

Surface créée : 1239 m^2

Coût : 5,6 M

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

© Stéphane Chalmeau, Callot B1, 2015

Contexte de construction

L'immeuble Jacques-Callot, connu sous le nom B1 a été construit en 1959 dans le quartier des Dervallières. Après la seconde guerre mondiale, la construction de la cité des Dervallières répondait à une urgence : construire vite pour loger des centaines de familles, sinistrées ou mal logées. Peuplée d'ouvriers (chantiers navals ou des entreprises industrielles), de fonctionnaires, de rapatriés, la cité a d'abord vécu comme un grand village. Le quartier a aujourd'hui bien changé. Si à l'époque les constructions répondaient aux attentes et satisfaisaient les locataires, Nantes Habitat a lancé aux débuts des années 1990 un vaste programme de réhabilitation de ses grands ensembles. Le haut des Dervallières a connu un premier relooking dès 1991. L'année 2006 a marqué le départ de gros changements sur la partie basse du quartier. Au menu : démolitions, requalifications et constructions. Des démolitions incontournables au vue de la vétusté des logements d'une part, et à cause des incidences de nouvelles voiries d'autre part. Comme tous les bâtiments construits aux Dervallières sur la pente qui descend vers le parc, l'immeuble Callot B1 a été réhabilité. « Nantes Habitat l'a requalifié pour lui donner une nouvelle vie et l'adapter aux critères actuels de location»[40].

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

40 PEAUDEAU Bernadette, Nantes Habitat, Le bâtiment Callot en cours de démolition, Ouest France, 31/10/2013

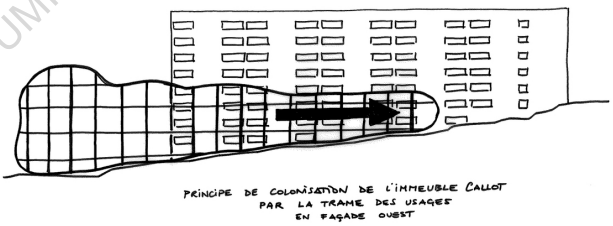
L'objectif de ce projet était de requalifier le dernier des « bâtiments B », ensemble de bâtiments positionnés perpendiculairement au dénivelé de terrain du Vallon des Dervallières. Cet immeuble de 92 logements, situé en secteur ANRU, a été traité globalement : démolition de 30 logements, requalification de 62 logements avec restructuration de certains d'entre eux, reconstruction de 13 logements et résidentialisation de l'ensemble. Cette opération, a permis à Nantes Habitat de « valoriser son capital : on ne verra plus le B1 comme une barre. Ce sera un lieu de vie agréable pour les locataires » [41] . L'un des enjeux du B1 est qu'il était un immeuble perpendiculaire à la pente où l'on rentrait par le milieu, sous une forme de rue qui distribuait le bas et le haut ; ce qui posait un certain nombre de problèmes de coexistence sur ces paliers, de communication, de bruit. Il fallait donc restructurer pour permettre aux habitants d'éliminer tous les inconvénients justement de cette organisation physique. De plus, les niveaux situés dans la pente étaient vacants depuis plus de 10 ans. D'après les différents acteurs du projets, plusieurs raisons étaient dues à cela.

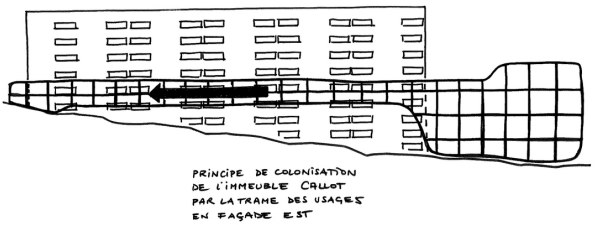
Maîtrise d'ouvrage : « descendre dans son logement, c'est pas très commercial, c'est pas très pratique » [42]

Habitant : « y avait pleins de rats, au niveau d'en bas, pas mal de personnes qui ont dégagés à cause des rats justement, ils entendaient gratter dans les cloisons » [43]

Maîtrise d'œuvre : « ce qui se vivait mal c'est qu'il y a des locataires qui vivaient en dessous et ça marchait bien la pente mais le fait de descendre, c'était mal vécu » [44]

L'enjeu du concours était donc au-delà de la réhabilitation, comment se réapproprier et comment rendre les logements en négatifs viables et sécurisés. Le concours proposait donc la démolition de deux cages d'escalier permettant d'ouvrir la voie Renoir et de faire le lien avec l'aménagement sur le Vallon. De plus, la construction neuve devait venir en retrait de 2 mètres de la rue actuelle et créer un véritable espace piétonnier sécurisé, ce qui n'était pas le cas avant la réhabilitation. D'un point de vue architectural, la démolition devait avoir pour effet de « casser » l'aspect barre et d'offrir une nouvelle identité au bâtiment.





© Jacques Boucheton, Schéma de principe

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

41 PEAUDEAU Bernadette, Nantes Habitat, Le bâtiment Callot en cours de démolition, Ouest France, 31/10/2013
42 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019
43 Entretien avec une habitante du Callot B1, 26/05/2019
44 Entretien avec Raphaël Picaper, architecte en charge du projet Callot B1 à l'Agcnce Jacques Boucheton, 09/05/2019

Modifier l'image de « barre »

Le concours lancé en fin 2010 par Nantes Métropole Habitat pour la requalification du bâtiment Callot B1 a été remporté par l'agence Jacques Boucheton Architectes, « *nous on a gagné parce que on a retourné, enfin on a rendu les logements en négatifs accessibles depuis l'espace public. Maintenant ceux qui habitent en dessous n'ont plus à passer avec les autres dans la circulation commune. Ils ont des jardins, tous passent par cette petite venelle et ceux qui habitent à l'étage, parce qu'il y a deux niveaux négatifs comme c'est dans la pente et donc pour accéder au-dessus y a des escaliers extérieurs. Et voilà je pense c'est ce qui a plu au jury et nous aussi on a raccroché l'extension dans la même architecture* » [45].

Au-delà d'une démolition partielle de « barre » [46] de logement social, le projet permet une liaison entre le quartier historique et le Vallon des Dervallières. La question des masses repose sur l'attache d'un immeuble neuf de taille modeste sur un ensemble ancien plus conséquent. La question des masses repose sur l'attache d'un immeuble neuf de taille modeste sur un ensemble ancien plus conséquent. Le projet s'implante dans l'axe de composition du plan masse d'origine afin de ne pas obstruer les perspectives Est-Ouest du quartier, tout en intégrant la forte topographie du site. L'étirement vers l'Est marque la volonté de l'ancrer sur le vallon et sur la rue Renoir. Le projet propose la combinaison de trois unités dont un ensemble de cinq niveaux, clairement adressé sur le rue Callot. La perception de l'ancien bâtiment est radicalement brouillée grâce à son raccourcissement significatif et au détachement visuel des étages inférieurs. Ces anciens niveaux négatifs servent de socle et s'inscrivent dans la topographie comme un immeuble bas, intermédiaire fait de terrasses habitées donnant sur la voie piétonne. La construction neuve, prolonge la composition par un volume simple de cinq niveaux posés sur un soubassement. La mise en œuvre d'une trame métallique orthogonale légère permet une cohérence de l'ensemble bâti. Cette trame relie les bâtiments entre eux, et permet au bâtiment neuf d'étirer sa silhouette jusqu'aux façades des anciens niveaux négatifs, permettant alors de nouveaux usages. Les logements restants dans l'ancien bâtiment ont été entièrement rénovés (électricité, fenêtres, portes, sanitaires, parties communes, etc). Côté façade, le bâtiment a retrouvé un nouveau look, peint en blanc dans la partie supérieure et habillé de bois dans sa partie inférieure.

.

© Jacques Boucheton, Élévation nord

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT PROTÉGÉ AU DROIT D'AUTEUR

45 Entretien avec Raphaël Picaper, architecte en charge du projet Callot B1 à l'Agcnce Jacques Boucheton, 09/05/2019
46 Dossier de presse Callot B1, Agence Jacques Boucheton

Ateliers d'usage

Pour donner la parole aux habitants, experts de l'usage du bâtiment, et qu'ils expriment leurs besoins, attentes, désirs concernant leur habitat, Nantes Métropole Habitat avait organisé un « Café Conversation » dans l'un des logements vacants du Callot B1. Cet atelier était l'occasion de confronter leurs perceptions à la stratégie de Nantes Habitat pour élaborer le programme de cette opération, créer la confiance entre le bailleur et les locataires, maintenir pendant toute la durée du projet une communication et une concertation avec les locataires. L'atelier était prévu par séances successives s'adressant à des publics différents : les familles avec enfants, les personnes âgées et une séance ouverte à tous. Les représentants des associations de locataires étaient présents et ont su opter pour une attitude d'écoute et d'observation. De même, une artiste plasticienne a assisté à toutes les séances pour traduire en images la parole des habitants, « *tout ce que l'on récoltait comme informations soit également traduite en direct par une plasticienne: elle était donc avec nous en séance, elle n'a pas pris la parole mais elle était avec ses pinceaux, ses crayons, ses fusains etc... et elle a illustré la parole des habitants. Et du coup elle a fait une douzaine d'aquarelle etc... et on a offert ce livre a tous les locataires de l'immeuble.* » [47].

L'objectif de cet atelier, mettant en œuvre une méthode d'écoute active, était de repérer des usages et des modes de vie, et de faire émerger les aspirations, les envies d'améliorations pour les logements, les parties communes et les abords d'immeuble afin d'intégrer les usages des résidents au programme de travaux. Ces ateliers favorisaient l'échange et différaient d'une simple réunion d'information.

Atelier d'usage, 26 avril 2010

47 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019
48 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Atelier d'usage, 26 avril 2010

« *une réunion vous savez comment ça marche, c'est classique. Il y a ceux qui causent devant et il y a tous les autres en face en rang d'oignons qui écoutent, éventuellement on est en demi-cercle dans les endroits les plus sympathique mais bon… et puis, c'est pas interactif, c'est…il y a les sachants qui parlent et les autres qui écoutent, puis après on a des questions-réponses, histoire de faire croire qu'on concerte mais bon euh (rires). C'est quand même très très, très peu…c'est pas du dialogue quoi. Dans un atelier, déjà, on change de lieu, on change de forme. On change de lieu, on essaye d'être dans un lieu qui soit pas du tout intimidant, qui soit un lieu bien connu: donc cela peut-être, le mieux c'est que ce soit un logement de l'immeuble parce que ça permet… bon voilà, c'est un logement, le même qu'eux, ils ont juste à se déplacer de quelques étages ou de quelques cages d'escaliers. Ils sont dans quelque chose qui ressemble à leur quotidien: un logement où il n'y a rien eu de fait de particulier hein, c'est juste un logement voilà. Et, on fait, on se met en petits groupes. Donc, l'avantage d'un logement c'est qu'il y a plusieurs pièces donc s'il y a trop de monde, on peut faire plusieurs groupes. Et on est installé, pas du tout en rang d'oignons les uns face aux autres, mais en cercle: c'est les locataires qui décident de quoi ils vont parler, on a installé sur les murs toutes les questions que l'on veut traiter, ils le regardent et ils décident par où ils veulent commencer hein. Il n'y a pas d'ordre du jour. Il y a aussi dans un coin de la pièce, que l'on installe au début, les règles du jeu, ce qu'on appelle « les règles du jeu »: c'est-à-dire, le principe de la concertation, on écoute mais cela ne veut pas dire que tout ce qui a été dit sera pris.* » [48].

.

4 Alain Bourdin, Le patrimoine réinventé, Paris, PUF, collection « Espace et liberté », 1984

© Claire Bardainne - 2010

FAIRE SÉCHER SON LINGE

...

Faire sécher le linge dehors, c'est une utopie.

J'ai utilisé le sèche linge collectif jusqu'à ce que je me fasse voler mes draps.

Maintenant, je tend un fil au dessus de ma baignoire, mais ça fait craqueler la peinture.

© Claire Bardainne - 2010

LES BALCONS

...

Les balcons y sont bien, mais on récolte tout. Un vrai dépotoir.

Chez moi, c'est joli, y a des fleurs dessus, du persil, de la ciboulette... mais on sait pas ce qui va nous tomber sur la tête quand on va prendre un café!

Par exemple, j'avais mis une petite couverture à sécher, maintenant à cause de la cendre, elle était pleine de trous. Il faudrait une barrière, un garde fou.

Les saletés accrochent, il faut gratter.

ÉCOLE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Callot B1, 2010 © Stéphane Chalmeau, Callot B1, 2015

Des logements neufs difficiles à louer

Si les logements réhabilités ont rapidement trouvé preneur, ça n'a pas été le cas pour le bloc de construction neuve. En effet, « la construction neuve du Callot B1a été très difficile à louer parce que les logements étaient trop grands en surface et donc trop chers! ». Le module ajouté de 13 logements entièrement recouvert de bois « sera posé sur une placette où des places de stationnement sont prévues. Au rez-de-chaussée, les logements donneront directement sur le jardin. (…) Ce sont de beaux et grands logements, avec des balcons filants ou des terrasses, un ascenseur, des vues dégagées sur le vallon. Ce sera un bel immeuble résidentiel dans un décor naturel. C'est digne d'un projet de promoteur privé » , considérait l'architecte Jacques Boucheton. Par conséquent, ces appartements sont très chers, le loyer peut s'élever jusqu'à 600€ par mois, trouver des familles HLM ayant ces ressources était donc compliqué. D'après Bernadette Peaudeau, en charge du projet chez Nantes Métropole Habitat « Mais ça c'est notre faute hein, parce que justement c'est issu des ateliers avec les gens quoi. Les archis ont entendu que le luxe c'était l'espace quoi hein, donc ils l'ont proposé et puis en fait, on avait juste oublié que c'était pas au même tarif et qu'après il fallait trouver ». Les habitants rencontrés, logeant dans l'ensemble neuf, semblaient satisfaits de leur logement mais ont rapidement mentionné le prix trop élevé des loyers, « c'est trop cher, c'est beaucoup beaucoup plus cher que le grand bâtiment, je connais les gens qui habitent là et c'est pas pareil, là c'est trop cher. Tous les locataires diront la même chose, que c'est trop cher. Y en a beaucoup qui sont partis parce que c'est trop cher, nous aussi on ne sait pas si on pourra rester » .

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE N
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

4 Alain Bourdin, Le patrimoine réinventé, Paris, PUF, collection « Espace et liberté », 1984

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
CE DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3. LES RÉHABILITATIONS : DES OPÉRATIONS TECHNIQUES AUX EFFETS SOCIAUX.

3. LES RÉHABILITATIONS : DES OPÉRATIONS TECHNIQUES AUX EFFETS SOCIAUX

3.1 Réhabilitation architecturale

3.1.1 Les apports de la réhabilitation

Le parc français de logements est de 36,3 millions[51] d'unités dont 5 millions[52] sont des logements sociaux. 19 millions de logements ont été réalisés avant 1975, c'est-à-dire avant l'apparition de la première règlementation thermique fixant des impératifs d'isolation ou de performance des équipements de chauffage. L'objectif de l'État, avec les lois Grenelle de l'Environnement, est la réhabilitation de 800.000 logements sociaux d'ici 2020 dont la consommation est supérieure à 230 kWh/m2/an, soit les plus énergivores (classes E, F, G). L'objectif est de ramener leur consommation à moins de 150 kWh/m2/an (classe C). Face à des constructions aussi énergivores se pose la question de la démolition. Ne serait-il pas plus simple et plus rentable de démolir pour mieux reconstruire ? Non, d'après l'énergéticien Olivier SIDLER[53], les constructions existantes, en tant que «ressource renouvelable», constituent une matière disponible dont il faut tirer parti. Vu l'état du parc existant en France, tout reste à faire. Il est donc évident que la réhabilitation énergétique du parc de logements constitue un gisement de maîtrise d'œuvre de ces prochaines années.

Réhabiliter un bâtiment ne signifie pas seulement améliorer le bâti, «remettre en état d'habitation»; c'est aussi prolonger la vie d'un bâtiment dévalorisé pour «le rétablir dans l'estime». Autrement dit, la réhabilitation s'oppose à la démolition, afin de conserver l'histoire du bâtiment et de ses habitants, son vécu et son image dans le quartier. L'opération de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre est un bon exemple de projet réalisé pour éviter la démolition. « *Face à la préconisation des démolitions qui sont faites généralement par tous les bailleurs, et les gens qui stigmatisent ces immeubles-là. Il faut pas poser ça comme la question de la mauvaise qualité de ces immeubles, et les stigmatiser. Mais dire « ils ont une capacité ». D'abord, ils ont une capacité à permettre aux gens d'habiter depuis longtemps. Et si on va à l'intérieur, on comprend bien que ces gens-là ont constitué leur patrimoine, et que c'est pas la peine d'aller le dézinguer sous prétexte que les immeubles sont moches. Et que donc il faut passer de quelque chose qui était mieux que les conditions dans lesquelles ils vivaient avant, à quelque chose de bien par rapport à la contemporanéité, à l'énergie, à la vue, aux bénéfices que ça peut offrir. Donc c'est actualiser le bénéfices de ces situations. Et donc c'est forcément se dire que...plutôt que de dire « ça va mal, ça va pas », dire « il y a plein de choses qui vont bien », mais il y a peut-être des choses qu'il faut améliorer. Et comment le faire dans le cadre des contraintes architecturales d'aujourd'hui, sur l'énergie, mais aussi sur l'habitabilité. C'est-à-dire que poser l'isolation sur un immeuble c'est pas parler de la question du logement, c'est presque même la nier, presque la martyriser* »[54].

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT PROTÉGÉ PAR LES DROITS D'AUTEUR

51 Données INSEE, Le parc de logements en France au 1er janvier 2018
52 Données et études statistiques, Le parc locatif social en France au 1er janvier 2018
53 SIDLER Olivier, Rénovation à basse consommation d'énergie des logements en France – Projet Renaissance, Aout 2007
54 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019

Avec la réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, on voit de quelle manière une transformation optimisée peut être extrêmement économique. Les architectes ont appliqué dans ce projet ce qu'ils nomment la « théorie du PLUS », consistant à « ajouter du bien à ce qui n'est pas si mal » [55], c'est-à-dire ajouter une plus-value à l'existant, ne jamais détruire et toujours améliorer. De cette manière, le projet a réalisé 74% d'économies d'énergie, 62% d'économies financières et 56% d'économies sur le coût de l'aménagement. Il a été possible de faire 120 logements et services, contre 100 logements pour un projet neuf (sur le même site, avec les mêmes réseaux), et les charges locatives ont baissé de 40%[56]. Transformer est, dans le cas présent, moins coûteux que de démolir puis reconstruire, et en plus de cela moins long à réaliser[57]. «*Il s'agit de ne jamais démolir, ne jamais retrancher ou remplacer, toujours ajouter, transformer et utiliser. (…) C'est plus facile à obtenir en partant de l'existant, parce qu'économiquement, ce qui est rajouté délicatement à ce qui existe produit beaucoup plus que ce que le standard de la construction neuve peut donner et c'est plus intéressant, parce qu'il y a aussi un existant de vie qui prend son aise* » [58].

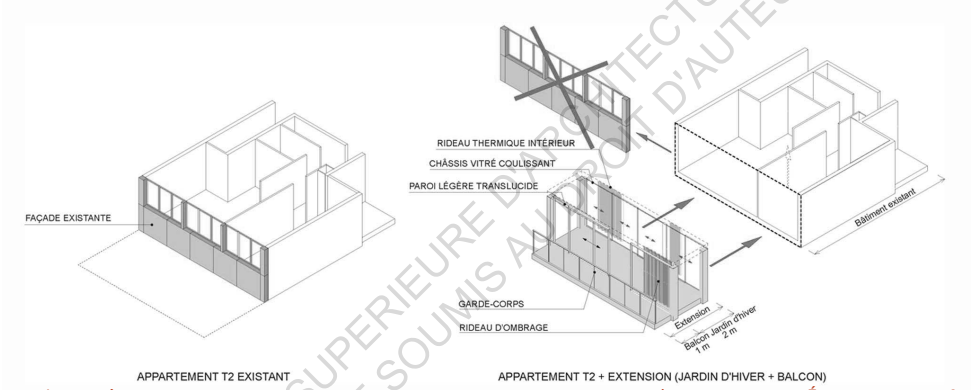
55 RAMBERT, COLOMBET, CARBONI, Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création, Paris, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2015

56 Labo Utile #69 . Frédéric Druot . Architecte. ARCHITECTURES EN RÉVOLUTION, «Ah dit-elle, ici les lapins ont des ailes»_ 12/03/2019

57 RAMBERT, COLOMBET, CARBONI, Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création, Paris, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2015

58 Druot F., Lacaton a., VASSAL J-P., Plus, Les grands ensembles de logements, Territoire d'exception, Barcelone, ed. gustavo gili, 2007

Le terme de «réhabilitation énergétique» qui a été retenu pour le titre veut souligner le fait que l'amélioration énergétique doit être accompagnée d'une amélioration qualitative du logement et du bâtiment, en associant la problématique de l'énergie à celle de la qualité d'usage du logement: confort, santé, réduction des charges locatives, image du bâtiment ou son insertion dans le quartier. Pour améliorer le confort, plusieurs scénarios peuvent être adoptés. Dans le cas de la Tour Bois-le-Prêtre, le projet proposait un agrandissement des appartements, notamment des séjours, par la création de nouveaux planchers sur toute la périphérie de la tour, qui ont permis d'agrandir les séjours et de créer des jardins d'hiver et des balcons continus. Ce qui a permis d'améliorer le confort, la lumière naturelle et les vues dans les appartements, et de réduire significativement la dépense énergétique de chauffage. Grâce à l'ouverture des façades et à la pose de grandes baies vitrées, les logements ont donc pu retrouver un confort lumineux perdu lors de la première réhabilitation de la tour en 1990. « On avait de toutes petites fenêtres, la façade tombait abrupte sur le vide. On a toujours eu une très belle vue sur Paris. Mais j'ai beaucoup plus de lumière, de confort, d'espace : tout a été refait à neuf, on circule mieux » [59].



AXONOMÉTRIE DU PRINCIPE DES EXTENSIONS DE LOGEMENTS PAR AJOUT DE JARDINS D'HIVER ET BALCONS, ÉPAISSEUR TOTALE 3M

Dans le cas de la réhabilitation du Sillon de Bretagne, son choix s'est porté sur une isolation par l'extérieur de l'enveloppe, le remplacement des 4 000 fenêtres existantes par des fenêtres PVC double-vitrage, l'ajout de thermostats sur les radiateurs et pour l'eau chaude sanitaire, la mise en place d'un système semi-collectif qui couple énergie solaire (1 000 m2 de panneaux solaires installés) et chaudière cogénération (gaz/fioul). La consommation énergétique a été divisée par trois, soit le niveau exigé pour les bâtiments BBC neufs. Une belle performance pour un bâtiment rénové de cette ampleur. Néanmoins, d'après les habitants les choix de réhabilitation de cette immeuble ont eu un impact sur les rapports sociaux entre les habitants, notamment à cause des fenêtres « *j'ai remarqué que avant, quand on avait nos fenêtres ici ben ça allait parce que on pouvait parler de l'extérieur, on pouvait aller aux fenêtres et on parlait, mais là maintenant je trouve que ça nous emprisonne, parce qu'on est obligés de monter sur un tabouret si on veut parler à la personne, donc ça nous fait qu'on est quand même retirés de euh... Moi je me rappelle avant on parlait aux gens par les fenêtres, mais là ben j'ai un tabouret, je suis obligée de monter sur mon tabouret pour parler et tout, donc c'est vrai qu'il y a un manque de contact de gens maintenant. Puis les gens ici maintenant tous les anciens qui s'en vont ils nous remettent des nouveaux, ça devient de plus en plus dur* » [60].

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DROIT D'AUTEUR
DOCUMENT SOUMIS AU

59 Propos d'une locataire de la tour Bois-le-Prêtre, extrait Guillaume Meigneux, Habitations, Légèrement modifiées, 2013
60 Entretien avec une habitante du Sillon de Bretagne, Novembre 2016

22 mai 2012 : à gauche, l'ancienne façade et à droite, la façade transformée. ©Willy Berré photographe

Une autre habitante tenait un discours similaire : « Avant, on pouvait se parler, avec les voisins, on pouvait se passer des choses par les fenêtres... ». Ainsi, lors d'une opération de réhabilitation, les améliorations peuvent entraîner des effets inattendus qui au lieu de d'améliorer complètement le confort dans l'habitat, provoquent certaines nuisances.

Façade intérieure avant travaux

Façade intérieure après travaux

La réhabilitation d'un ensemble de logement ne doit pas seulement prendre en compte la question de l'isolation thermique « *Euh on pense qu'il faut isoler tous les bâtiments. C'est-à-dire que plus on mettra les gens dans du polystyrène – ah bah non c'est pas écologique – ou plutôt dans de la laine de mouton ou de bois, qui coûte beaucoup plus cher, bah on pensera qu'on a réglé quelque chose* »[61]. En effet, la réhabilitation doit s'inscrire dans un processus global où le maître d'œuvre doit se questionner sur le confort individuel et collectif qu'il propose après la réhabilitation.

61 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019

3.1.2 Le rôle de l'architecte

Les architectes, de par leur formation et expérience, sont les professionnels les plus à même de gérer les projets de réhabilitation énergétique. Les problématiques de réhabilitation ne se limitent pas à des enjeux énergétiques mais aussi à prendre en compte les données architecturales, historiques, environnementales, paysagères, économiques et sociales du projet et du contexte. L'architecte sait et doit proposer des solutions qui créeront du mieux vivre et des économies à long terme. « Il est important que chaque architecte fasse valoir sa mission d'utilité publique définie dans la loi du 03 janvier 1977 et se mobilise pour s'imposer dans la dynamique de rénovation énergétique. Rester inactifs ou simplement nous taire serait un grave manquement à notre code de déontologie qui prévoit de prendre soin des personnes au travers de la qualité de leur habitat, et de prendre soin de la société au travers de la création de lieux de vie collectifs où chacun puisse s'épanouir. »[62] Il est nécessaire de faire un vrai travail de recherche et de conception pour donner une seconde vie à l'édifice et ainsi améliorer les conditions de vie des occupants. Il en va de la responsabilité éthique de l'architecte. Elle ne se limite pas à l'objet architectural seul mais s'étend aux dimensions sociales liées à son travail.

Dans une rénovation courante, l'architecte peut intervenir sur plusieurs domaines pour améliorer l'édifice. Les actions menées sont ainsi diverses. Elles vont de la simple rénovation de l'enveloppe, à la requalification ou reconversion d'une partie de l'édifice ou encore une évolution morphologique du bâtiment avec la création d'extension. Ces sources variées de conception sont un levier pour l'architecte, pour redonner une image plus contemporaine à l'édifice et lui permettre de s'épanouir dans son travail. Il est l'acteur de la synthèse et de la conception. Son rôle est prépondérant dans les phases de conception et de chantier. Il fait le lien entre usages et techniques : il peut donc être un interlocuteur privilégié des habitants pour la traduction opérationnelle de leurs attentes. Par la suite, l'architecte est dans le rôle d'interface entre la maîtrise d'ouvrage et les entreprises. Il assure le lien dans le triptyque (maitrise d'ouvrage-architecte-entreprise) où chaque partie prenante a une place et un rôle bien identifiés.

Dans ce types d'opérations lourdes, les enjeux architecturaux sont importants. Cependant, les architectes se seraient détournés de la réhabilitation n'y voyant pas un épanouissement fort dans ce secteur et un frein à leur créativité [63]. En ce qui concerne cette hypothèse, les avis divergent. Pour Raphaël Picaper, en charge du projet de réhabilitation du Callot B1, à l'Agence Jacques Boucheton, « *Ben oui évidemment tu n'as pas le choix sur la forme. Les ouvertures sont déjà là t'es contraint surtout par l'argent tu peux améliorer les ouvertures là nous on avait la chance que les ouvertures des déjà grandes du coup on a pu mettre des grandes baies à l'intérieur. Ce n'est pas le cas partout*» [64].

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

62 Katia HERVOUET architecte DPLG et CEPH en Bretagne, Magazine LIAMM, N°3 Hiver 2015
63 MOLEY, Christian, (Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat, Paris, Le Moniteur, 2017
64 Entretien avec Raphaël Picaper, architecte en charge du projet Callot B1 à l'Agcnce Jacques Boucheton, 09/05/2019

Or, Frédéric Druot, architecte en charge de la réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, s'oppose à ce discours « *Ouais, c'est comme si Verdi, Bach, Mozart...avaient commencé à zéro, qu'il y avait pas de musique, il y avait rien. Bah le troisième mouvement de la neuvième de Beethoven, c'est...il a pas fait huit symphonies avant, non il a inventé directement la neuvième. Mais c'est d'une débilité profonde. . Il y a mille fois plus de façon de trouver quelque chose d'étonnant, de « créatif », parce qu'on est contraint par l'existant, que de partir tout seul avec une capacité de réflexion égale à celle d'un poisson rouge. Il faut rentrer dans la connaissance des choses, parce que sinon dessiner n'importe quelle merde en 3D franchement c'est pas compliqué. C'est pas dur l'architecture. Mais connaître et utiliser cette connaissance pour avoir un point de vue : « qu'est-ce qu'il faut faire ? », ça c'est autre chose* »[65]. On comprend alors que la réhabilitation énergétique se doit d'être à l'origine d'une vraie réflexion sur les besoins futurs du logement. En cela « l'intérieur » ne consiste plus seulement à changer les appareils sanitaires et à remettre l'électricité aux normes et « l'extérieur » n'est plus seulement un rafraîchissement de la façade mais un travail sur une nouvelle vie à donner à l'immeuble, tant pour l'usage de ses habitants que vis-à-vis de son environnement.

Les architectes travaillent donc dans le but d'offrir aux usagers une meilleure qualité de vie. Durant l'entretien avec l'agence In Situ, en charge du projet de réhabilitation du Sillon de Bretagne, l'architecte rappelle que « les habitants ne sont jamais un frein, c'est pour eux que [l'agence fait] ça au final, donc ils sont moteur ». Un des enjeux du pouvoir d'agir des habitants dans un projet urbain est en effet de connaître en amont les envies et les critiques de ceux qui habiteront les lieux, que ce soit pour répondre au mieux à leurs désirs ou pour éviter une confrontation trop forte lors du chantier. Organiser des réunions de concertation sert souvent à légitimer, à valider un programme ou un projet. La réunion permet dans ce cas de communiquer aux habitants et de recueillir éventuellement les critiques ou les contre-propositions pour faire évoluer le projet.

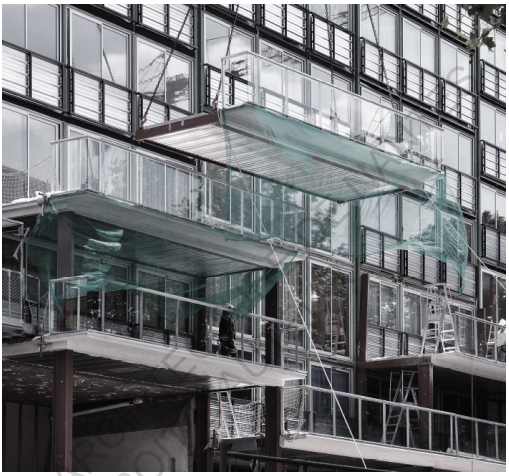
Le rôle de l'architecte durant cette phase du projet dépend alors de son identité et de son envie de s'impliquer. D'après Bernadette Peaudeau en charge du projet du Callot B1 chez Nantes Métropole Habitat, les architectes « *étaient vraisemblablement plus intéressés par la construction neuve que par la réhabilitation. C'est pas toujours le cas hein, on a eu deux gars a peu près à la même période où on avait aussi construction neuve et réha, et où ils ont vraiment vraiment travaillé sur la question de la réha et ce sont vraiment emparés des ateliers. C'était pas moins vrai pour l'équipe sur le B1 Callot: je me souviens les avoir bien engueulé parce que je trouvais que franchement ce qu'ils avaient a montré aux locataires c'était un peu minable, à un moment donné: où ils nous en faisait 15 plombes sur la construction neuve* » [66]. Pourtant, l'architecte durant la concertation, doit créer les conditions du dialogue avec les habitants du quartier en étant le garant de la mise en œuvre de la concertation et des démarches participatives. «*Il faut considérer les habitants comme des partenaires, ils doivent veiller à ce que leurs droits et leurs envies soient respectés* » [67].

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

65 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019
66 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019
67 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/201

3.2 Gestion du chantier en site occupé

3.2.1 Une gestion de projet spécifique



Extension des jardins d'hiver, pose des premiers éléments préfabriqués de 7,5m x 3m

Les travaux en site occupé sont une particularité propre à la réhabilitation. Dans ce cas, la conception du projet est bouleversée et doit être élaborée dès l'esquisse du projet pour éviter au maximum les nuisances. La préfabrication et l'usinage des pièces apparaissent comme des solutions presque obligatoires, le temps de conception est démultiplié dans l'optique d'une efficacité maximale sur site. Ça a été le cas pour la réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, une telle opération exige une préparation et une organisation de chantier particulièrement fines, « notamment pour la mise au point technique», précisait le représentant de l'entreprise Brézillon. A Bois-le-Prêtre, six mois de préparation de chantier furent nécessaires, soit deux fois plus qu'une opération « classique ». Après désamiantage et dépose des façades, les modules préfabriquées incluant jardins d'hiver et balcon furent greffés à la tour. La préfabrication des modules constitués de bacs acier avec dalle coulée s'opérant hors site afin d'aller plus vite et de répondre aux contraintes d'exiguïté.

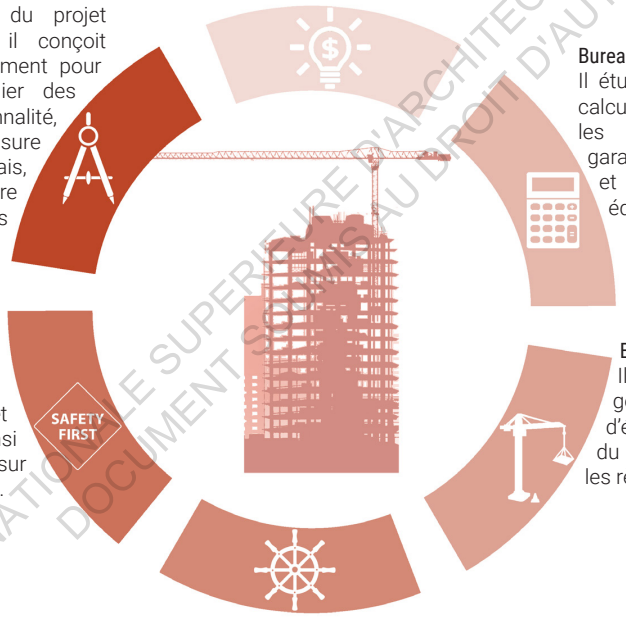
Les opérations de réhabilitation des logements collectifs en site occupé sont rarement compliquées sur le plan technique. Par contre, elles nécessitent une planification très pointue. Les interventions se doivent d'être courtes et efficaces en la présence des résidents. La maîtrise de la coordination entre les corps de métiers est d'autant plus cruciale. Pour se faire, le planning global du chantier se décompose en planning par logement. L'enchaînement des opérations doit s'adapter aux diverses situations rencontrées car chaque logement est un chantier en soit. La mission OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination) est donc des plus importantes et complexes. Il est nécessaire de bien choisir ses équipes. Entreprises et sous-traitants doivent être tous sensibilisés à la spécificité des interventions en milieu occupé. Dans un soucis d'efficacité, les entreprises choisies pour le chantier sont très souvent des entreprises tout corps d'état, ce qui permet de limiter le nombre d'interlocuteurs pour les locataires, la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage mais aussi et surtout de faciliter la coordination des différents corps de métier sur le chantier. Même si le rôle de l'entreprise est important, le bailleur social permet également de faciliter la communication entre l'entreprise et les habitants et dans les cas problématiques, ils peuvent ainsi avoir un rôle social de médiateur dans les cas les plus compliqués.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE LYON
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Acteurs d'un chantier

Maître d'ouvrage
Initiateur et propriétaire du projet, il doit trouver les moyens financiers, réceptionner et exploiter l'ouvrage.

Architecte
Chef d'orchestre du projet de construction, il conçoit et dessine le bâtiment pour répondre au cahier des charges (fonctionnalité, esthétique). Il s'assure du respect des délais, du budget et assure la direction des travaux.



Bureau d'Études Techniques
Il étudie le projet et réalise les calculs adéquats, les plans et les recommandations, pour garantir la qualité de l'ouvrage et le bon fonctionnement des équipements.

Bureau de Contrôle
Organisme certifié en charge de la sécurité des biens et des personnes ainsi que du contrôle sur chantier des travaux.

Entrepreneur
Il réalise les travaux de génie civil et de corps d'état selon les termes du cahier de charges et les règles de l'art.

Maîtrise de chantier / OPC
Il a pour mission d'organiser et d'harmoniser les tâches tout au long du déroulement d'un chantier. L'objectif étant d'optimiser les délais de l'opération, le contrôle et le suivi.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Le bailleur social joue également un rôle primordial dans l'élaboration du phasage des travaux. Les bailleurs en plus d'être des intermédiaires privilégiés entre locataires, et les entreprises, doivent également mettre en place des opérations tiroir de relogement provisoire, qui sont des opérations extrêmement complexes à organiser et qui ont un coût non négligeable pour les bailleurs. Pour la réhabilitation du Sillon de Bretagne, suite aux déconstructions et changements d'usage, 153 ménages ont été accompagnés pour leur relogement.

Coordonnées par le comité technique de relogement (CTR), quatre bailleurs sociaux se sont engagés pour gérer le relogement des ménages concernés par la destruction de logements : Harmonie Habitat, Atlantique Habitation, LNH et la SAMO. Une charte de relogement, signée par les bailleurs et les associations représentant les locataires, a permis d'encadrer et de garantir un traitement équitable et bienveillant sur tous les dossiers. Cette charte de relogement garantit notamment : la prise en considération, par entretiens individuels, des souhaits et des besoins des locataires, la prise en charge totale des coûts de déménagement, le plafonnement des hausses de loyers à logement équivalent, la proposition de logements équivalents en termes de confort et d'entretien, la dispense d'un nouveau dépôt de garantie, la possibilité d'une assistance pour le déménagement et la possibilité d'un soutien technique et psychologique pour les personnes âgées, handicapées, isolées, ou à mobilité réduite.

Ainsi, sur les 153 ménages concernés, 47 ménages ont souhaité rester et être relogé au Sillon et 106 ménages ont été relogés dans le parc social des bailleurs partenaires ,en majorité sur Saint-Herblain. Cette opération a permis à Harmonie Habitat de travailler sur le parcours résidentiel des ménages et de leur proposer des logements mieux adaptés aux évolutions de la composition du ménage Du point de vue de l'accompagnement social, cette opération de relogement a été pour certains locataires une opportunité d'adapter le nouveau logement à l'actualité des besoins et des moyens de leurs familles et l'occasion de mettre en œuvre des solutions pertinentes pour les situations sociales les plus critiques.

Par ailleurs, les dimensions, la structure et l'état des logements génèrent une grande variabilité des travaux dans ces opérations. Un état des lieux de chaque appartement par l'architecte et les entreprises intervenantes est obligatoire pour une bonne organisation du chantier. Lorsqu'il est impossible de tous les visiter, il faut néanmoins arriver à se constituer un échantillon représentatif de la diversité de configuration des immeubles et de la variété de taille et de disposition des logements. En général, quand on s'attaque à ce genre de réhabilitation, on liste tout ce qui va mal, du hall d'entrée aux dégradations, pour définir un programme. «Nous avons fait l'inverse, rétorque Druot, et établi ce qui allait bien. Nous avons estimé que la richesse de la tour, c'étaient ses habitants qui allaient devoir rester sur place pendant les travaux. Avec leur histoire.» Certains sont partis, mais ceux qui ont accepté ce jeu se sont organisés. Après de nombreuses consultations, ont a été évaluées les suroccupations, les sous-occupations. Certaines familles ont pu accéder à des logements plus grands, des couples se sont repliés dans du plus petit. Ce qui a impliqué déménagements au sein de l'immeuble, changements de voisins, de vues. Par la suite, les jardins d'hiver ont été montés par l'extérieur, à l'aide de grues. Les habitants pouvaient observer l'avancement des travaux depuis leur appartement. Les ouvriers sont venus démonter le mur du salon et l'ont remplacé par une baie vitrée qui donnait accès à un nouvel espace, tout en conservant la décoration de l'appartement.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Pose des jardins d'hiver, vue depuis un logement, extrait Guillaume Meigneux, Habitations, Légèrement modifiées, 2013

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3.2.2 Le défi de la relation locataires

La réhabilitation compte pour plus de la moitié de l'activité totale du bâtiment et concernera près de 700 000 logements dans les cinq ans à venir. Dans ce contexte, la réhabilitation en site occupé tient une place spécifique qui impose une approche particulière à tous les professionnels de l'acte de construire. En effet, la présence lors d'une telle opération de partenaires inhabituels - les locataires - constitue une originalité à prendre en considération. Les textes réglementaires, exigent que la réhabilitation lorsqu'elle bénéficie du financement de l'État, obtienne leur consentement. Or, les transformations, les aménagements, les améliorations vont inévitablement modifier leurs habitudes ; les travaux provoqueront des nuisances ; une révision des loyers se produira une fois l'opération achevée. Une concertation et un dialogue permanents sont donc indispensables entre le maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre, les différents techniciens et entrepreneurs d'une part et les locataires, d'autre part. Il faut à tout prix éviter que ces derniers perçoivent la réhabilitation comme une démarche agressive à leur égard.

Les travaux en site occupé sont parfois difficiles à gérer, que ce soit du côté des entreprises ou du côté des occupants. En effet, le logement occupé offre souvent peu de place pour le stockage provisoire des matériaux et des outils ou encore pour la réalisation des travaux. Des problèmes de promiscuité et d'encombrement se posent aussi fréquemment lorsque des interventions ont lieu simultanément. De son côté, le locataire doit pouvoir comprendre précisément ce qu'on attend de lui et pouvoir se référer au programme des travaux de son logement. S'il n'est pas convaincu de l'intérêt du projet, ou s'il supporte trop de nuisances, il abandonne toute initiative visant à faciliter les interventions des ouvriers (disponibilité pour la prise de rendez-vous, rangement préalable). Il peut même, le cas échéant, constituer un facteur de gêne (absence au rendez- vous, comportements revendicatifs) impactant fortement le planning et le bon déroulement du suivi de chantier. Lors des rencontres préalables, la mise en place d'un guide des bonnes conduites (locataires, entreprises, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage) peut-être un outils pour améliorer ces relations. La consultation des locataires, à chaque étape est importante. L'accompagnement et l'attention porté aux habitants contribuent à la réussite du chantier et à sa réalisation dans les meilleures conditions possibles. Les travaux apparaissent pour beaucoup comme une épreuve, « *C'est le bordel, c'est tous les ouvriers dans le même appartement, les gens ils sont obligés de déménager les meubles et tout ce qui s'en suit, pour que l'appartement soit vide et que ce soit plus vite fait, mais les rénov c'est la catastrophe, il faut supporter les travaux* »[68].

Chantier en site occupé, extrait Guillaume Meigneux, Habitations, Légèrement modifiées, 2013

68 Entretien avec une habitante du Callot B1, 26/05/2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANCY
DROITS D'AUTEUR RÉSERVÉS

Certains bailleurs en sont conscients et tentent de limiter les désagréments. Dans le cas de la réhabilitation du Sillon de Bretagne, le bailleur social Harmonie Habitat a mis en place une structure d'accueil des habitants, « la parenthèse» pour ce qui est de l'inconfort, sonore principalement, que peut engendrer les travaux, Les locataires pouvaient venir y prendre un café, se reposer, à l'abri du bruit ou encore, avoir des réponses à leurs interrogations sur le chantier en cours.

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Affiche «parenthèse», harmonie habitat

Néanmoins, cela ne permet pas de limiter l'impact psychologique de ces travaux qui sont vus comme une intrusion dans la vie privé, dans la sphère de l'intime. Par ailleurs, les craintes sont nombreuses par rapport aux biens matériels que possèdent les gens, «non je veux pas le logement relais, moi le soir j'ai pas confiance si je mets pas la barre de fer, y a des voleurs la nuit»[69].

Une des autres inquiétudes concernant la phase de chantier réside dans la durée de celle-ci. Cette incertitude n'aide pas les gens à se projeter dans les appartements d'accueil provisoire, ayant une crainte de perdre leur logements, que certains occupent de nombreuses années et y finiront certainement leurs vies. Il ne faut donc pas négliger l'attache affective aux logements qui peut être assez forte. Le problème majeur de la phase de chantier est qu'elle est faîte d'aléas et même si elle est pensée depuis la conception, les retards sont monnaies courantes, d'autant qu'en travaillant sur de la réhabilitation, il peut parfois y avoir des surprises qui n'ont pas été détectées lors du diagnostic technique.

Pour la réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, en phase de travaux, des réunions hebdomadaires rassemblant l'amicale des locataires et l'équipe de maîtrise d'œuvre, doublées d'une permanence sur le site, ont permis de fluidifier la gestion de l'opération, même si, comme le rappelait Paris Habitat, « *nous avons sous- estimé la difficulté d'intervenir en site occupé* ». Constat peu surprenant quand on sait qu'il a fallu organiser de manière simultanée le démontage de la façade, les travaux de restructuration intérieure et les déménagements dans des logements relais pour ceux qui le souhaitaient.« *D'abord il y avait un petit groupe de représentants des habitants qui participaient à une réunion hebdomadaire, sur des points particuliers… C'est un vrai chantier, ça tombe pas du ciel et puis un jour c'est fait. C'est une vrai nuisance le chantier, sauf que les bénéfices au bout du compte c'est pas zéro, c'est beaucoup. Il y a beaucoup de choses qui sont liées aux parties communes, parce qu'il faut réorganiser les flux en permanence en fonction du chantier, donc il faut les informer de ça. Et puis il y a des points particuliers qu'ils peuvent relever donc il y avait des représentants qui assistaient aux réunions, des réunions avec le maître d'ouvrage… Mais ce qui est étonnant, c'est qu'un chantier ça crée une communauté*. » [70].

En effet, le chantier en site occupé permet de créer du lien entre les acteurs de la construction et les habitants. « *Et donc le chantier, même avec les difficultés, ça crée quand même une ambiance, une vie, les gens se croisent. Ça crée de la complicité, et donc il y a des gens sur le chantier qui sont adorables et qui rendent des services qui ont rien à voir avec le chantier, régler la télévision de madame…voilà. Et à un moment donné, ce qui est compliqué c'est la fin du chantier, tout le monde s'en va et donc ils se retrouvent tous seuls, un peu abandonnés aussi. Il faut faire attention à ça, il faut pas faire ami-ami avec les gens.* »[71]

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE MAITRE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

69 Propos d'une locataire de la tour Bois-le-Prêtre, extrait Guillaume Meigneux, Habitations, Légèrement modifiées, 2013
70 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019
71 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019

Chantier en site occupé, extrait Guillaume Meigneux, Habitations, Légèrement modifiées, 2013

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3.3 La réalité de la participation habitante

3.3.1 Le rôle de la maîtrise d'usage

Aux côtés des maîtrises d'ouvrage et des maîtrises d'œuvre, la maîtrise d'usage a toute sa légitimité, autant en amont qu'en aval du projet. Cette prise en compte de l'avis des usagers est désormais acquise mais les degrés et les formes de participation restent très variables. Le choix du mode de participation est essentiel pour susciter l'implication et la bonne communication avec la maîtrise d'usage. Celle-ci est aujourd'hui un acteur à part entière des projets et un facteur déterminant de leur réussite. La législation à ce sujet évolue aussi, et le nombre de lois rendant obligatoires les actions de participation augmente. Pour les organismes HLM, la nécessité ou l'obligation de mener des démarches concertées avec leurs locataires s'est imposée avec le temps. Tout d'abord, tout locataire a le droit d'être consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles où il habite. Par ailleurs, les bailleurs sociaux et institutionnels doivent mener une concertation locative sur toute mesure touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles. En cas de construction/démolition et relogement, la concertation est obligatoire sur les différents aspects de l'opération (coût et consistance des travaux) et sur les conséquences pour le locataire, y compris son relogement et le niveau des charges.

Lors de l'entretien avec Bernadette Peaudeau, chef de projet qualifiée de service chez NMH [72] en charge d'organiser l'écoute client, la concertation et d'améliorer l'interface entre les collaborateurs et les locataires. Elle explique que Nantes Habitat est un bailleur social qui possède 24 000 logements. Tous les projets urbains et les projets d'habitat sont discutés et élaborés avec la Ville de Nantes et la Métropole. Les projets de requalification sont conçus comme des projets d'habitat et intègrent les différentes dimensions de la «maîtrise d'ouvrage complexe» (technique, sociale, d'usage et de gestion), en tenant compte du «déjà là» du territoire. Depuis les années 1990, Nantes Habitat a adopté la démarche de concertation. En janvier 2013, la nouvelle «Charte de concertation relative aux opérations d'amélioration de l'habitat» a été reconduite. Elle définit un cadre et un processus de concertation avec les usagers et les associations tout au long du projet, y compris pour les relogements. La maîtrise d'usage place les habitants et les usagers au cœur des projets (à travers les études sociales, les ateliers et autres démarches) afin de concevoir des projets durables. Les locataires sont écoutés et les ateliers qui les rassemblent renforcent la dynamique de vie collective. Toutefois, la parole de ces locataires ne représente que ceux qui viennent, et ne viennent que ceux qui se sentent capables d'intervenir en public. Le bailleur doit donc écouter, faire des choix, et tenir compte des limites de la démarche. Mais surtout, une fois qu'il a fait ses choix, il doit les expliquer aux locataires, sans quoi la confiance établie ne tient pas. Le bailleur est l'un des acteurs du territoire. Il est important qu'il cherche à articuler ses objectifs de concertation avec les autres acteurs en présence.

Dans le cadre de sa réhabilitation, le bâtiment Callot B1, dans le quartier des Dervallières, à Nantes, a fait l'objet d'une démarche participative. Le projet de territoire et le diagnostic technique obligeaient à démolir une partie du bâtiment, à reconstruire et à réhabiliter les logements restants, tout en retrouvant une qualité d'usage pour certains logements impossibles à relouer.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

72 Nantes Métropole Habitat

L'enquête sociale a permis de repérer des dynamiques sociales en place, auxquelles il suffisait d'apporter un soutien. NMH a organisé des «Cafés-conversations» dans un logement vide – qui portaient sur le programme et sur les relogements. Les locataires ont exprimé leurs inquiétudes, les usages qui leur convenaient, ceux qu'ils souhaitaient et se sont ainsi approprié les évolutions à venir. Ainsi comme expliqué précédemment, ces ateliers d'usage organisés avant le lancement du concours ont permis de mieux comprendre les usages dans ce bâtiment et pouvoir définir le programme.

La restitution du travail accompli durant ces cafés-conversations a été faite aux habitants dans les semaines qui ont suivi. Cette rapidité a été voulue d'une part pour manifester aux habitants le respect qui leur est porté et d'autre part pour affirmer le lien de confiance d'un processus continu et cohérent. L'artiste a restitué son travail consistant à transcender le quotidien des habitants en images poétiques et symboliques. Il a ensuite été diffusé par le gardien pour poursuivre le lien. Ces ateliers ont permis de recueillir de nombreuses information qui ont dépassé le cadre du logement pour aborder également des questions de vie collective dans les espaces communs. Les locataires se sont exprimés sur les qualités du lieu, leur perception positive, les nuisances, les usages s'adaptant à la réalité, les «on fait avec», les envies réalistes et les utopies inaccessibles. L'une des nuisances rencontrée par un grand nombre d'habitants est la longueur du couloir du bâtiment, « Ça fait couloir de prison, à cause de la longueur, et de la grille tout au bout. » . De même pour les balcons qui récoltent les déchets jetés par les fenêtres, « Chez moi, c'est joli, y a des fleurs dessus, du persil, de la ciboulette... mais on sait pas ce qui va nous tomber sur la tête quand on va prendre un café! ».

© Claire Bardainne - 2010

LE COULOIR

...

déjà ça fait peur, et pas que le soir, toute la journée.

C'est comme le couloir de «Shining» (S. Kubrick, 1980).

ça fait couloir de prison, à cause de la longueur, et de la grille tout au bout.

Il est froid, d'aspect en température.

La propreté du couloir, ce serait important.

.

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ainsi, ces deux enjeux ont été mises en lumière par les habitants lors des ateliers d'usage, ce qui a permis par la suite à la maîtrise d'œuvre de proposer des solutions à ces nuisances. De même, pour l'opération de réhabilitation du Sillon de Bretagne à Nantes, durant l'une des rencontres organisées par l'agence, certains habitants auraient en effet mis le doigt sur l'énorme consommation d'énergie due au chauffage de leur logement. Ce serait suite à cette information que l'agence aurait réfléchi à une isolation par l'extérieur de tout le bâtiment qui n'était pas prévue dans le programme d'origine.

Pour communiquer avec les habitants, plusieurs méthodes sont mises en place. Des courriers sont envoyés aux habitants pour les tenir au courant des avancements et également les inviter aux différentes réunions d'information ou de concertation. Des flyers sont affichés dans les bâtiments et dans le cas du Sillon de Bretagne, des Newsletters étaient envoyées régulièrement aux habitants pour les tenir au courant de l'avancement des travaux. La petite échelle du Callot B1 a permis, à la maîtrise d'ouvrage d'aller solliciter les habitants de vive-voix pour les mettre en confiance et les inciter à venir participer aux ateliers d'usage. Ce qui n'aurait pas été possible au Sillon de Bretagne. C'est pour cette raison que le Callot B1 a eu un taux de participation important, « *on a eu presque tout le monde* »[73]. Au Sillon de Bretagne, la communication est difficile à gérer dans un ensemble aussi grand, il y avait dons très peu d'habitants à se déplacer aux réunions où ils étaient invités. D'après l'urbaniste et l'architecte en charge du projet, « lorsqu'on est sous le seuil de pauvreté, on a d'autres soucis que de savoir le projet urbain qui va se dérouler en bas des fenêtres , on a juste envie que les fenêtres ferment à peu près pour pas payer trop de chauffage ». Un autre frein à la participation peut donc être le manque de temps pour certains habitants de se déplacer pour aller à la rencontre des acteurs en charge du projet.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

73 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019

NANTES HABITAT

AGENCE WATTEAU
20 rue Antoine Watteau
44100 NANTES
☎ 02. 51. 80. 44. 27
🖷 02. 51. 80. 44. 22

N/Réf : 2010.04.WAT.236.BP.LL *Nantes, le 21 avril 2010*

Objet : invitation à une séance d'échanges
autour du projet de rénovation de votre bâtiment

Madame, Monsieur

En début d'année, Monsieur Patrick RIMBERT, Président de Nantes Habitat, vous informait que votre bâtiment serait rénové et que le programme de travaux prendrait en compte vos attentes, vos besoins et vos envies.

J'ai donc aujourd'hui le plaisir de vous inviter à vous exprimer très librement lors de séances conviviales de « café conversation » qui se dérouleront toute la journée du ***lundi 26 avril 2010 dans le logement n°23 situé au 3ème étage du 16, rue Callot.***

Trois temps d'échanges sont organisés, auxquels vous pouvez participer librement, et que vous choisirez selon vos disponibilités et vos centres d'intérêt.

- ***Entre 9 h 30 et 11 h 30, de préférence pour les familles avec enfants***
- ***Entre 16 h et 18 h 00, de préférence pour les retraités***
- ***Entre 14 h et 16 h pour tous les autres !***

Autour d'une boisson (café, thé ou jus de fruit), vous échangerez entre vous et avec les représentants de Nantes Habitat et de la Ville de Nantes sur la façon dont vous vivez aujourd'hui dans votre logement, dans votre immeuble et ce que sont vos attentes pour l'avenir. Vous participerez ainsi à l'élaboration du programme de travaux aux côtés de Nantes Habitat.
Une artiste traduira graphiquement vos observations qui vous seront présentées lors d'une réunion générale de restitution début juin.

J'espère que vous serez nombreux à venir au cours de cette journée du 26 avril.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sincères salutations.

NANTES HABITAT
Office Public de l'Habitat
de la Ville de Nantes
Agence WATTEAU
20, rue Antoine Watteau
44100 NANTES

Le Responsable d'Agence
Bernadette PEAUDEAU

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
TOUS DROITS RÉSERVÉS - DROIT D'AUTEUR

3.2.2 Implication habitante : où placer le curseur ?

Porteurs d'un véritable «savoir d'usage», les habitants représentent une maîtrise d'usage complémentaire des acteurs classiques et bénéfique pour l'équilibre et l'appropriation du projet durable. L'habitant « expert » est à la fois, un élément de veille et de diagnostic qui apporte des connaissances pratiques des habitants, un utilisateur averti en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation de son logement et de sa résidence, ainsi qu'un détecteur de difficultés dans le projet au regard de l'usage futur. Il est essentiel de permettre l'expression de cette parole habitante dans les projets et de se doter des moyens d'en tirer parti.

Dans le cas de la réhabilitation du Sillon de Bretagne, à part l'idée d'isoler le bâtiment par l'extérieur qui serait née d'une discussion avec des habitants (néanmoins le programme d'origine demandait aux architectes de trouver un moyen pour diminuer la consommation de 30%) peu d'éléments du programme ont été modifiés par les réunions de concertation. Mais une des difficultés pour les architectes et institutions gérant la réhabilitation est qu'ils ont dû élaborer un programme entre 2003 et 2005 pour demander les subventions nécessaire au lancement du projet. L'opération n'a pu commencer qu'en 2010 et le programme était donc déjà plus ou moins rédigé à chaque réunion de concertation, ou de consultation. Les réunions proposées aux habitants étaient donc des réunions d'informations, « Ils ne tiennent pas compte de ça, c'est du blabla, ils font bien ce qu'ils veulent.» [74]. Pour la responsable d'agence chez Nantes Habitat, le format n'était pas adapté aux habitants, c'est souvent à des horaires inadaptés et il y a peu d'effort des professionnels pour banaliser les termes techniques. L'ensemble de ces démarches semblait peu prendre en compte la parole habitante ; il s'agissait seulement de faciliter la vie des habitants et de leur exposer ce qu'allait être le futur Sillon.

Pour l'opération de réhabilitation du Callot B1, la maîtrise d'œuvre a pris en compte les remarques émises par les habitants lors des ateliers d'usage. Concernant, le couloir il a été recouvert de bois et les architectes ont choisi d'installer des miroirs. Les balcons quant à eux ont été couverts pour les protéger des jets d'ordures.

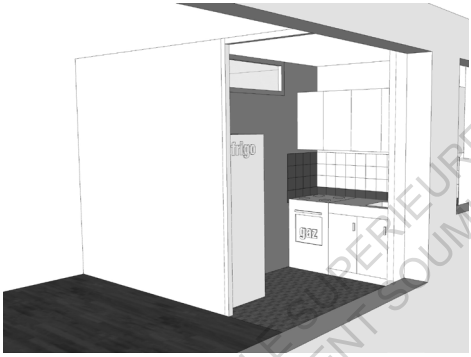
ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR

Couloir avant les travaux

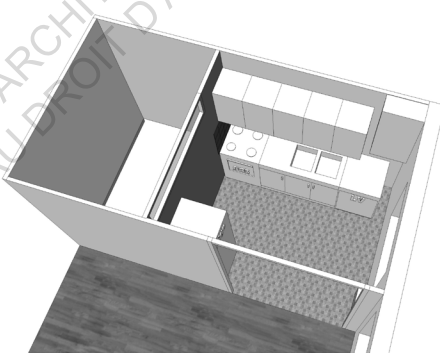
Couloir après les travaux

74 Habitante du Sillon de Bretagne, en parlant de la concertation. Novembre 2016

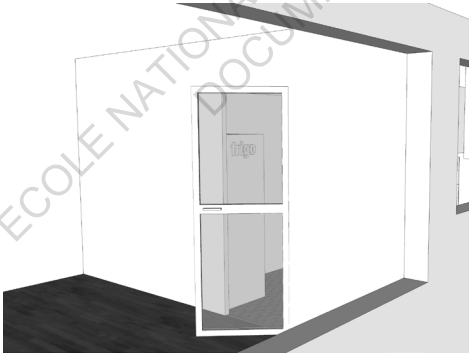
De plus, les réunions de concertation menés avec la maîtrise d'œuvre ont amenés à faire des propositions : donner le choix aux locataires entre 3 possibilités de cuisine (ouverte, fermée ou semi-ouverte), ainsi que le choix de la couleur du mur séparant la salle de bain et la cuisine (gris, blanc, rouge ou vert). Chaque habitant a reçu un document avec des vues 3D des différents propositions et devait ensuite se rendre dans le bureau de l'OPC au rez-de-chaussée de l'immeuble, pour valider leur choix. D'après l'architecte en charge du projet, « *ils avaient l'impression un peu de s'approprier enfin d'être propriétaire, en tout cas de maîtriser un peu les travaux* ». Or, l'implication des habitants dans les projets doit s'inscrire dans une démarche transparente, donnant aux habitants une vision claire de leur rôle et de leurs contribution dans le projet. C'est ce qu'explique Frédéric Druot lors de notre entretien : « *il faut faire attention ils sont pas architectes, ils comprennent pas... ils voient l'espace mais ils voient pas pleinement. Donc il faut les aider jusqu'au bout. C'est ça la concertation, et c'est pas une espèce d'empathie débile pour dire « on vous a vus, on coche les cases, la concertation est faite* » [75]. À travers cet exemple, on comprend que la concertation [76] a été légère et que les ateliers proposés ont permis aux décideurs de demander l'avis de la population afin de connaître leur opinion, leurs attentes et leurs besoins, ce qui était donc de la consultation [77], « *Alors, il y a eu la communication, il y a eu de l'information, il y a eu de la consultation puisqu'il y a eu le vote, et du dialogue. Euh, la concertation, un peu. On peut dire que pour le B1 on était en concertation, légère mais quand même. Mais surtout en dialogue* » [78].



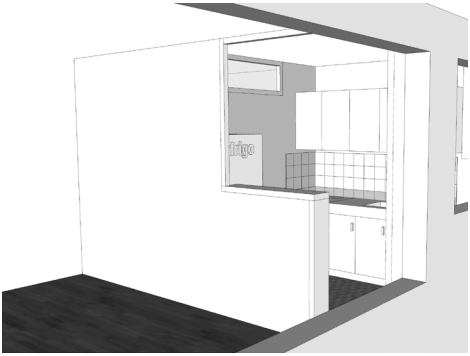
Proposition 1: Cuisine ouverte // vue d'angle



Proposition 1: Cuisine ouverte // vue du dessus



Proposition 2: Cuisine fermée // vue d'angle



Proposition 3: Cuisine semi-ouverte // vue d'angle

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

75 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019

76 La concertation, vise à créer une relation directe entre les institutions, qui ont la légitimité et les connaissances pour gérer un projet urbain, et les habitants, qui sont experts du terrain par leur expérience et leurs divers savoir-faire. La prise de décision se fait grâce à une collaboration maximale des habitants concertés en amont du projet

77 Dans la consultation, l'articulation entre les institutions et les habitants se fait de manière hiérarchisée (top down) ; les associations et les habitants participent au projet en formulant un souhait ou en donnant a posteriori un avis, une critique d'un projet ou d'un programme

78 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019

Pour la réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, les architectes Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont amorcé le projet par un premier travail de concertation avec les habitants, pour évaluer leur besoin, outre que la nécessité d'amélioration des performances thermiques. D'où la mise en place, pour y parvenir, d'une équipe étoffée : un chef de projet à 60% de son temps, un chargé de relation locataires à 100% en phase travaux, un chef de projet assurant la gestion et la mobilisation du gardien de l'immeuble. Cette concertation, qui s'est voulue exemplaire, a démarré très en amont. Ses ingrédients ont été la pédagogie et la démocratie, par le biais de réunions publiques qui ont débouché sur la mise en place d'ateliers thématiques mobilisant des groupes de locataires. Les sujets abordés ont été :la sécurité, la qualité d'usage, les parties communes... dont les conclusions ont enrichi le programme, dans l'optique du concours d'architecture. Le maître d'ouvrage a souhaité pousser la démarche jusqu'au bout en associant, dans une certaine mesure, les représentants des locataires au jury de concours. Dans la logique qui avait jusqu'ici prévalu, la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre fut l'occasion d'engager une nouvelle phase de concertation participative et individualisée avec les locataires pour discuter de l'aménagement du logement et du choix des matériaux. Afin de rendre l'ensemble tangible, un logement témoin pourvu d'un jardin d'hiver a été réalisé.

Chaque famille a pu donner son avis pour la réorganisation de son logement, « *à l'intérieur c'était chez eux, savoir quelles améliorations ils souhaitaient faire dans la mesure de l'économie du projet. Savoir euh...une révision de la salle de bain, de la ventilation, de l'électricité (pour des questions de sécurité). Et après il y a des choix sur les sols, les rideaux, papiers peints, carrelages. Il y avait deux emplacements possibles de salle de bain à l'intérieur, chacun pouvait choisir. Donc ce qui était à eux ils le maîtrisaient et ce qu'on leur donnait ils en bénéficiaient. Et ça c'était une vraie concertation*. » [79]. À travers le film documentaire de Guillaume Meigneux, on comprend qu'il y a un avant et un après pour l'ensemble des locataires de la tour, dont certains n'ont jamais connu d'autres lieux d'habitations. Le film suit les habitants tout au long du projet de réhabilitation, qui voit leur logement évoluer et s'agrandir tout au long du projet. Une habitante fait visiter son logement avec fierté «On avait de toutes petites fenêtres, la façade tombait abrupte sur le vide.». Elle s'est vite habituée aux grandes baies vitrées qui donnent sur sa loggia. Elle l'a transformée en bar, en hommage à son défunt mari qui était musicien de cabaret. «Là, on a abattu un mur pour libérer la cuisine, ici un autre pour agrandir le salon.» Les chambres aussi sont ouvertes sur le jardin d'hiver, elle peut y héberger ses petits-enfants. «On a toujours eu une très belle vue sur Paris. Mais j'ai beaucoup plus de lumière, de confort, d'espace : tout a été refait à neuf, on circule mieux.» Cette locataire s'estime gagnante. Elle habite la Tour Bois-le-Prêtre, dans le XVIIe arrondissement de Paris, en bordure de périphérique nord.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANCY
DOCUMENT PROTÉGÉ PAR LE DROIT D'AUTEUR

79 Entretien avec Frédéric Druot, architecte en charge du projet de réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre, 10/05/2019

Logement de la Tour Bois-Le-Prêtre, 2012

Paroles d'habitants de la tour bois-le-prêtre

« Ils nous ont donné le choix de qu'est-ce qu'on voulait, en fonction de ça ils ont noté et après voilà »

« Ils vont nous mettre un jardin d'hiver avec un balcon en fait, ils vont nous rajouter 3m, moi ça va me faire à peu près 20m2 en plus, c'est pas négligeable »

« ça m'amuse, je me dis comment on peut casser des murs, en créer d'autres, créer de nouvelles surfaces »

« Les plaques sont venus du Maroc, c'est mon fils qui les a mises, et ils vont tout casser. Ils ont dit ils vont mettre un ascenseur, un ascenseur dans la cuisine, j'ai jamais vu ça »

« au début je croyais que c'était pour un film qu'ils ont mis les balcons, puis après elle a commencé à l'habiter, après elle a dit qu'elle préférait être dehors que dedans et qu'elle a un ami qui s'appelle le temps qui la suit , elle raconte le bénéfice qu'elle a gagné »

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-MALAQUAIS
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION.

CONCLUSION

« On a beaucoup entendu dire que cette tour était moche, s'insurge Frédéric Druot. Comment peut-on dire cela d'un lieu où vivent, aiment, meurent des gens depuis 1962 ? Elle était devenue obsolète techniquement. Insalubre, car abandonnée par le bailleur. Un tuyau de toilettes fuyait sur seize étages. Mais la structure est très bien, nous l'avons gardée.» [80]

Poussée par la prise de conscience commune et les instances politiques actuelles, la transition énergétique donne un second souffle au secteur du bâtiment par le biais de réhabilitation énergétique. Cependant, la route est encore longue et semée d'embûches, pour atteindre les objectifs d'ici à 2050. L'architecte doit donc s'en saisir pour ainsi retrouver son positionnement central dans l'acte de réhabiliter un bâtiment et pour se détacher enfin du modèle qui consiste à agir de manière ponctuelle et isolée. Surtout, du fait que la réhabilitation revêt un potentiel inavoué d'épanouissement architectural. Du point de vue de la pratique, il est crucial de comprendre les subtilités dues aux opérations de réhabilitation. Notamment, le chantier en site occupé, particularité des opérations de réhabilitation qui complexifie indéniablement les projets de rénovation. Les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre doivent mettre au point des stratégies impactant le moins possible la vie des habitants et être à l'écoute des locataires, tout en anticipant au maximum les problèmes qui pourraient apparaître lors des travaux. Les architectes doivent penser dans leur conception à installer des dispositifs rapides à mettre en œuvre. Pour cela, ils peuvent opter pour des systèmes préfabriqués.

La réhabilitation est une décision prise par les bailleurs sociaux, outre un enjeu énergétique, quelles en sont les motivations initiales ? Les bailleurs sociaux sont en charge d'un parc bâti qu'ils doivent entretenir, réhabiliter et renouveler avec de nouvelles opérations. À travers les exemples étudiés, il a été constaté que de nombreux facteurs peuvent entrer en compte dans la décision de réhabiliter. L'amélioration du confort des bâtiments et plus particulièrement des appartements apparaissent comme la considération première. Au niveau thermique, la rénovation permet de résoudre des problèmes de précarité énergétique et d'inconfort intérieur. Il est souvent essentiel de remettre aux normes les bâtiments pour des raisons de sécurité, et également pour offrir une accessibilité aux PMR. Il a également été démontré qu'il y a eu un changement de point de vue sur les démolitions qui peuvent être évitées.

Depuis quelques années, les locataires sont de plus en plus impliqués dans le processus de conception. L'objectif principal est avant tout d'améliorer le cadre de vie des habitants. Leur implication est alors essentielle. Pour être partie prenante du projet, les habitants doivent avant tout être en capacité de communiquer avec les experts. Le langage trop technique des professionnels et des élus peut parfois se révéler effrayant pour les habitants. Le rôle des professionnels est d'adapter le discours au grand public pour que les termes employés soient compréhensibles par tous. Il est également important de faire la distinction entre les données techniques sur lesquelles les habitants n'ont pas forcément d'avis (par exemple les choix constructifs de type façade béton ou façade brique), et celles qui touchent plus à leur quotidien (par exemple choix du régulateur de chauffage, menuiseries, ventilation, etc..).

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

80 FÈVRE Anne-Marie, Tour bois-le-prêtre, une saine renaissance, Libération, 7 Février 2012

De plus, dans des perspectives durables, l'habitant doit prendre conscience de son potentiel d'action en faveur de l'environnement. En effet, même avec l'installation des meilleurs dispositifs, la réhabilitation d'un bâtiment ne peut être totalement performante ou confortable si les usagers n'adoptent pas les bons gestes. Cela montre l'importance d'une forte coopération et communication entre les concepteurs et les habitants.

Par le biais des études de cas, il a été constaté que la concertation habitante permet de mieux cibler les actions à effectuer et d'identifier les besoins essentiels. Elle permet à la maîtrise d'usage de témoigner de ses pratiques et de faire part de ses envie. Les bailleurs deviennent des intermédiaires entre les habitants et la maîtrise d'œuvre. Cependant, il a été remarqué que ces réunions servaient le plus souvent seulement à expliquer le déroulement et le détail des travaux, et à valider le projet. Le degré d'implication citoyenne dépend de la volonté des instances décisionnelles, de l'identité sociale de l'architecte et de la motivation des habitants. Il va de la non-participation à la coproduction la plus étroite. Dans les exemples étudiés, le public a été informé, consulté et dans certains cas il a pu influencer la prise de décision. Cependant sa part de maîtrise reste assez faible, l'habitant est impliqué dans le projet mais il n'a pas de réel pouvoir de décision. L'objectif serait de «faire avec les habitants», d'aller plus loin que le guide maîtrise d'usage et la charte de l'amélioration de l'habitat.

Il existe néanmoins des opérations de réhabilitation qui ont réellement intégrer une démarche participative dans l'élaboration du projet. Ça été le cas pour la réhabilitation du Building Watteau à Nantes, où architectes et artistes ont organisé, avec l'agence Watteau, des ateliers d'actions participatives bi-hebdomadaires « Changeons le Building », en s'appuyant sur de nombreux outils : polaroids commentés, accordéons logement, plan mémoire, dessins d'architectes. Tous ces travaux d'habitants ont été compilés dans un livre. Puis l'agence d'architecture a travaillé à partir de ces matériaux avec quelques locataires sur les champs des possibles par le biais d'une maquette numérique 3D BIM-IFC. Pas la suite, le Grand Renc'art, événement festif et ludique dans le quartier, a permis de présenter les travaux des ateliers à l'ensemble des habitants des Dervallières. L'ensemble de la démarche a fait l'objet d'un premier reportage qui s'est prolongé en phase conception, en phase chantier et qui se prolonge encore aujourd'hui, 3 ans après sa livraison. Cependant, ce type de démarche participative, nécessite une forte implication et volonté du bailleur social d'impliquer les habitants, ce qui peut s'avérer compliqué, long et coûteux : « *la concertation sur le Building Watteau c'est de la vrai innovation sociale, vraiment! On l'a fait qu'une fois, on le refera pas d'autres* » [81].

.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

81 Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

BIBLIOGRAPHIE.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages:

BOUCHAIN Patrick, Construire autrement : comment faire, éditions actes sud, 2006

BOUCHAIN Patrick, Simone et Lucien Kroll, une architecture habitée, Actes Sud Éditions, 2013

BOUCHAIN Patrick, Encore heureux, Matière grise, Pavillon de l'Arsenal, 2014

BOURDIN Alain, Le patrimoine réinventé, Paris, PUF, collection « Espace et liberté », 1984

CHADOIN Olivier, Être architecte : les vertus de l'indétermination, Limoges, Presses Universitaires de Limoges, 2017

COLLECTIF, JULIENNE, CATSAROS, FEVRE, GRUET, Construire ensemble le grand ensemble : habiter autrement, éditions actes sud, 2010

DAMM Paul, Rénover, réutiliser, reconvertir le patrimoine: actes du colloque régional, 15-16 septembre 2014, Paris, Somogy, 2015

DESPONDS, AUCLAIR, BERGEL, Les habitants : Acteurs de la rénovation urbaine ?, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 2014

DRUOT, LACATON , VASSAL, Plus, Les grands ensembles de logements, Territoire d'exception, Barcelone, ed. gustavo gili, 2007

DUBOIS PETROFF Marie-Pierre, Rénovation écologique : Les solutions pour économiser l'énergie et vivre plus sainement en respectant l'environnement, Eugen Elmer Eds, 2008

GUY, Qu'est-ce que le développement durable pour les architectes ?, Paris, Archibooks, 2015

LEQUENNE, RIGASSI, Habitat passif et basse consommation : Principes fondamentaux, étude de cas, neuf et rénovation, Terre Vivante Editions, 2011

MOLLE, PATRY, RT 2012 et RT Existant, Réglementation thermique et efficacité énergétique, Eyrolles, 2013

MOLEY, Christian, (Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat, Paris, Le Moniteur, 2017

MOOSER, MERIGNEAUX, PFLUG, HORSCH, Bois et réhabilitation de l'enveloppe, Presses polytechniques et universitaires romandes, ,2014

PINÇON, CHAMPY, Les architectes et la commande publique.. In: Revue française de sociologie, 1999

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

RAMBERT, COLOMBET, CARBONI, Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création, Paris, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2015

REICHEN, ROBERT, Reconversions – L'architecture industrielle réinventée, Haute Normandie, L'inventaire Général du Patrimoine Culturel Région Haute-Normandie, 2013

SIDLER Olivier, Rénovation à basse consommation d'énergie des logements en France – Projet Renaissance, Aout 2007

TOUSSAINT Jean-Yves, Concevoir pour l'existant. D'autres commandes, d'autres pratiques, d'autres métiers. Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2006

VALDIEU, OUTREQUIN ; Réhabilitation énergétique des logements, Paris, Le Moniteur, 2018

VIVIANE, GOUBERT, Du luxe au confort. In: Annales. Économies, Sociétés, Civilisations. 44e année, N. 5, 1989

Articles:

CAVANAGH Brigitte, Les tours au défi du développement durable, Le Moniteur, 21 novembre 2008

DANA Karine, CONCOURS MOINS POUR PLUS, AMC février 2006, n°158

DESSUS Denis, Les architectes, acteurs indispensables de la rénovation énergétique, L'ordre des architectes, 12 novembre 2018

DIH Marjolaine, Rénovation urbaine : l'illusoire participation des habitants, texte paru au journal Lien Social, le 18/12/2008

DRUOT Frédéric, « Ne pas démolir est une stratégie », Architecture d'Aujourd'hui, n°374, octobre-novembre 2009

HERVOUET Katia architecte DPLG et CEPH en Bretagne, Magazine LIAMM, N°3 Hiver 2015

MANDOUL T., «Paris 17e, boulevard Bois-le-Prêtre, renaissance d'une tour d'habitation», Archiscopie, n°111, mars 2012

MAUPLOT Bernard, président de l'ordre des architectes d'Ile-de-France , «De la transition énergétique à la transition architecturale», Le Moniteur.fr, octobre 2012

LACATON Anne, Habitat et Société, n°44, juin 2007, p.24
ZAPPI Sylvia, L'»empowerment», nouvel horizon de la politique de la ville, texte paru au journal Le monde, le 07/02/2013

Conférences:

Labo Utile #69 . Frédéric Druot . Architecte. ARCHITECTURES EN RÉVOLUTION
«Ah dit-elle, ici les lapins ont des ailes»_ 12/03/2019

Guillaume Meigneux ENSAPVS – 2015, long métrage documentaire Habitations Légèrement Modifiées (saisir la place de l'habitant et de l'usager dans la conception architecturale, Tour Bois le Prêtre)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Film documentaire:

Habitations Légèrement Modifiées - Tour Bois-le-prêtre, chronique d'une métamorphose
Guillaume Meigneux, 2013, 76 minutes
DANA Karine, CONCOURS MOINS POUR PLUS, AMC février 2006, n°158

Entretiens:

Frédéric Druot, Agence F.Druot, Paris – 10/05/2019

Raphaël Picaper, Agence Jacques Boucheton, Nantes – 09/05/2019

Habitants du Callot B1, Nantes – Juin 2019

Bernadette Peaudeau, Nantes Métropole Habitat, Nantes – 27/06/2019

Architecte, bailleur social, habitants du Sillon de Bretagne, Nantes – Novembre 2016

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ENTRETIEN.

Entretien avec Bernadette Peaudeau, Chargée de projet qualité des services chez Nantes Métropole Habitat, 27/06/2019

Houda Rais: Hum, est-ce que vous pouvez me rappeler un peu quel est votre rôle en tant que…?

Bernadette Peaudeau: Alors, à l'époque de la concertation ou aujourd'hui?

HR: Aujourd'hui

BP: Alors aujourd'hui, je suis chef de projet qualifiée de service. Je suis donc en charge d'organiser l'écoute client, la concertation et d'améliorer l'interface entre les collaborateurs et les locataires pour, pour que ça se passe le mieux possible, pour répondre aux attentes des locataires qui ont envie de services nouveaux. Voilà, en gros c'est un peu ça.

HR: D'accord…

BP: Euh… c'est pas dans le cadre de la démarche qualité, c'est à côté de la démarche qualité. Voilà euh… et à l'époque où les opérations qui vous intéresse…

(Monsieur qui rentre et qui s'installe en retard / questions logistiques)

BP: …euh oui donc euh… et à l'époque de cette période là, en phase, en phase de programmation j'étais chef de projet « renouvellement urbain »: donc en charge du dossier en RU, pour l'office hein. Et ensuite, responsable de l'agence Watteau: donc en charge de la concertation.

HR: Et en général, c'est quoi le méthodes que vous utilisez pour communiquer avec les habitants? comment est-ce que vous allez leur demander quels sont leurs besoins? Comment ça se passe exactement?

BP: Y'a pas de règles générales (rires): chaque opération est particulière, enfin à l'époque, chaque opération était particulière.

HR: Alors à l'époque du Callot B1?

BP: Alors, que je vous explique. Euh.. nous avons depuis les années 90 euh, une, des engagements avec des associations de locataires sur: comment on mène la concertation dans les opérations de l'amélioration de l'habitat.

HR: D'accord

BP: Euh… donc régulièrement, on a réécrit ces engagements pour les faire évoluer à partir de la réglementation qui change, à partir des expériences précédentes etc. A l'époque, à l'époque de cette opération euh, nous étions en train d'écrire un guide de la maitrise d'ouvrage, avec une version de la charte qui était très très très approfondie de locataires et qui précisait, dans la charte, dans la version de la charte de 2013, il était écrit que: pour chaque opérations, on convenait, avec les associations de locataires, du niveau de concertation qu'on allait donner. D'accord?

HR: D'accord.

BP: Alors le niveau Callot, n'est pas le niveau du Building.

HR: D'accord.

BP: C'est pas, c'est pas autant. C'est-à-dire que euh, habituellement la concertation, alors à cette époque là, elle démarrait avec, au moment des pré-diagnostiques. Quand on décidait ou non de faire une opération, enfin de faire une opération: on réunissait ce qu'on appelle notre « groupe de programmation », c'est-à-dire les associations de loc… l'agence invite les associations de locataires, les chargés d'opération, le personnel d'ingénierie socio-urbaine, et puis la ville, surtout quand on est dans le projet urbain: pour leur faire part de tous les pré-diagnostiques que l'on a réalisé (des pré-diagnostiques de gestions, des pré-diagnostiques de peuplement et d'occupation sociale, des pré-diagnostiques techniques). Donc on leur soumet tout ça et puis une fois qu'on leur a soumit tout ça, il y a aussi la dimension financière: donc si oui ou non augmenter les loyers, comment ça

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

fait bouger le .... (5'50) de la population parce que, parce qu'avec l'APL, l'augmentation du loyers n'est pas toujours sensible pour certaines catégories de locataires. Donc, on leur présente tout ça, et à partir de tout ça on écrivait, à l'époque, on ne le fait plus, on écrivait ce que l'on appelait une note de synthèse qui était à la fois la synthèse et conclusion de ces diagnostiques partagés avec toutes les personnes présentes et des propositions d'enjeux pour l'opération à mener. Donc, des objectifs à atteindre, tant en matière d'amélioration du confort, que ne matière de gestion, en matière de concertation, jusqu'où on associe les habitants dans la démarches etc.

HR: D'accord.

BP: Euh, cette note de synthèse était soumise, toujours à l'époque, était soumise au conseil d'administration qui la validait et on démarrait l'opération après cela. Dans le cadre donc, de Callot B1, euh donc j'étais en train de vous dire qu'on était en train de mener les expérimentations en matière de maitrise d'usages, on mettait en place nos premiers ateliers d'usages et euh... et on a donc décider d'inviter les habitants à participer à ces ateliers d'usages pour euh, pour plusieurs choses. Alors à la fois, très vite, sur la note d'enjeux, on est arrivés à la conclusion qu'on allait démolir une partie du bâtiment et en reconstruire, reconfigurer le bâtiment existant, créer des logements accessible par le rez-de-jardin. Et donc, qui dit démolition, dit relogement. D'accord?

HR: Oui oui.

BP: Donc, on a fait à la fois des ateliers pour: pour profiter de... non je ne vais pas dire ça comme ça, euh, des ateliers pour dire aux gens, non pas qu'ils allaient être relogés parce que ça on le fait de façon individuelle, mais on a essayé de les faire rêver sur comment ils aimeraient que soient leurs futurs logements.

HR: D'accord...

BP: ...Transformer une expérience souvent vécue de façon négative où « on les met dehors », mais c'est pas vrai puisqu'on reloge, mais bon c'est quand même compris comme ça dans l'inconscient. Et euh, le transformer en quelque chose de positive où on tient compte de mon avis pour reconstruire quelque chose qui, dans lequel je puisse me plaire, même si c'est pas forcément pour moi. Euh, j'aurais peut-être pas forcément envie d'y aller mais au moins je peux participer à rêver le futur logement. Donc, donc on a eu, avec ces habitants là, on a eu des ateliers spécifiques là-dessus. Donc ça nous a permis d'en tirer des remarques intéressantes à donner au maître d'oeuvre pour qu'il l'intègre, dans la mesure du possible, dans sa construction de nouveaux logements. Et puis, ont fait également des ateliers avec les locataires qui restaient en place. Là c'est pour, là aussi c'est pour, là c'était d'avantage au cours de « qu'est-ce qu'on allait faire des parties communes? », « comment on pouvait rendre cet immeuble plus accueillant, plus attractif, voilà, plus secure? ».

HR: D'accord.

BP: ...Parce que cet immense couloir qui faisait 100 mètres était assez euh, n'était pas très très sympathique. Donc on a travaillé ça, on a travaillé aussi euh, spécifiquement la question des duplex, puisqu'on en a profiter pour modifier les duplex qui sont donc au niveau 0. E donc, bon voilà, on a fait toute une série d'ateliers euh sur ces différents thèmes.

HR: D'accord.

BP: En parallèle, la maitrise d'oeuvre a présenté, a avancé, a présenté ces différents projets et on est revenu vers la population à plusieurs reprises pour montrer où non en était dans la phase de conception et pour vérifier que ça collait, ou si ça ne collait pas. Et puis, après, toujours en matière de concertation, c'est prévu également dans la charte euh... en phase de travaux, le groupe de programmation devient un groupe de suivi qui se réunit, à l'époque qui se réunissait toutes les six semaines, dans lequel tous les locataires de l'immeuble pouvaient participer et où le, l'architecte, l'entreprise, enfin les représentants des entreprises, et le coordinateur de travaux, plus le shob (11'08) bien entendu, et toujours l'agence, discutaient avec les locataires de l'avancement du chantier, des difficultés qui se présentaient euh... ça

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

permettait de réagir à chaud s'il y avait une entreprise qui faisait un travail qui était jugé insatisfaisant par les locataires etc. Donc, un espère d'évaluation continue, pendant qu'on fait les travaux. Voilà, et puis après euh, je crois qu'on a dû continuer à les voir deux ou trois fois dans l'année de parfait achèvement.

HR: D'accord. Très bien. Et quand vous parliez d'ateliers, ça se passe comment exactement?

BP: Alors, un atelier c'est pas une réunion hein.

HR: D'accord.

BP: … une réunion vous savez comment ça marche, c'est classique. Il y a ceux qui causent devant et il y a tous les autres en face en rang d'oignons qui écoutent, éventuellement on est en demi-cercle dans les endroits les plus sympathique mais bon… et puis, c'est pas interactif, c'est…il y a les sachants qui parlent et les autres qui écoutent, puis après on a des questions-réponses, histoire de faire croire qu'on concerte mais bon euh (rires). C'est quand même très très, très peu…c'est pas du dialogue quoi. Dans un atelier, déjà, on change de lieu, on change de forme. On change de lieu, on essaye d'être dans un lieu qui soit pas du tout intimidant, qui soit un lieu bien connu: donc cela peut-être, le mieux c'est que ce soit un logement de l'immeuble parce que ça permet… bon voilà, c'est un logement, le même qu'eux, ils ont juste à se déplacer de quelques étages ou de quelques cages d'escaliers. Ils sont dans quelque chose qui ressemble à leur quotidien: un logement où il n'y a rien eu de fait de particulier hein, c'est juste un logement voilà. Et, on fait, on se met en petits groupes. Donc, l'avantage d'un logement c'est qu'il y a plusieurs pièces donc s'il y a trop de monde, on peut faire plusieurs groupes. Et on est installé, pas du tout en rang d'oignions les uns face aux autres, mais en cercle: c'est les locataires qui décident de quoi ils vont parler, on a installé sur les murs toutes les questions que l'on veut traiter, ils le regardent et ils décident par où ils veulent commencer hein. Il n'y a pas d'ordre du jour. Il y a aussi dans un coin de la pièce, que l'on installe au début, les règles du jeu, ce qu'on appelle « les règles du jeu »: c'est-à-dire, le principe de la concertation, on écoute mais cela ne veut pas dire que tout ce qui a été dit sera pris.

HR: Oui, d'accord.

BP: … Mais ça c'est un truc qui est compliqué à comprendre pour des gens à qui on a jamais proposé donc, très souvent, ils disent « ça sert à rien que je vienne par ce que vous allez pas écouter mon idée ». Peut-être ou peut-être que si. Mais voilà, cela permet aussi de leur rendre compte qu'ils n'ont pas tous la même opinion sur les choses, même y compris sur leur façon de vivre en immeuble. Donc euh, il y a, voilà il débattent, ils discutent tenter eux et nous on est là plus pour distribuer la parole, faire en sorte que tout le monde parle euh.. et vérifier que les règles du jeu soient respectées: il y a un signe quand on veut parler, si on veut parler on a pas le droit de parler…. il y a des choses qui relèvent de la décision du propriétaire et il y a des choses qui peuvent relever de la décision du locataire, et donc c'est ça les règles du jeu hein. C'est par exemple, sur l'augmentation du loyer ce sera oui ou ce sera non mais le montant c'est nous qui le fixons. Euh sur les travaux qui engagent la sécurité de l'immeuble, même si vous êtes pas d'accord, on les fera quand même, parce que voilà, il faut pérenniser le patrimoine. La réglementation on l'appliquera, on sait que la présence d'amiante c'est casse-pieds mais bon , tant pis euh… fin ça va vous obliger à partir quelques jours mais c'est comme ça et il faut en passer par là. Donc il y a des choses qui relèvent effectivement…qui ne sont pas soumises à la discussion, qui font parties du programme de base et c'est incontournable et puis il y a tout ce sur lequel ils ont pas latitude, et donc on a indiqué dans les règles du jeu, quelles étaient leurs marges de latitude, alors si vous me les demander pour B1 Callota ujorudh'ui, j'en sais ire je ne m'en rappelle plus (rires), mais bon le principe est celui-là en tout cas.

HR: D'accord

BP: …et puis après, on fait une restitution, on en fait généralement deux ou trois de suites avec plusieurs personnes parce que entre temps, ils ont discuté avec leurs voisins qui ne sont pas venus euh voilà. Et puis en plus comme je vous ai dis qu'il étaient par petits groupes de huit à dix personnes maximum, cela veut dire que bah ce qui s'est passé dans la pièce d'à côté ils ne le savent pas donc il faut, aussi qu'on mette tout ça en commun. On écrit, on a du monde qui écrit tout tout tout ce qui est dit: et c'est

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

visible, c'est-à-dire que c'est écrit une idée par post-it et le post-it au mur, comme ça ils peuvent vérifier que l'on a bien compris ce qu'ils voulaient dire et que y'a pas de… voilà. Finalement si c'est pas ça du tout qu'ils voulaient dire, cela leur permet de reformuler etc. Donc tokkop^ut est visible et après on fiât une restitution où on classe les choses et on leur dit et on leur indique à la réunion suivante ou à la fin, tout ceux qu'ils ont dit, tout ce qu'on a retenu et ce qu'on a pas retenu.

HR: D'accord!

BP: Alors on a pas retenu parce que ça ne relève pas du bailleur et donc on a fait passer l'information à la ville ou au service de police ou a la métropole voila. On le retient pas parce que ça coute trop cher et qu'on a pas les moyens d'installer une piscine sur le toit (rires). Donc on indique pourquoi on a pas pris voilà cette fois. Tout ce qu'on a pris, one trier dans l'ordre ou c'était le plus demandé jusqu'au moins demandé, euh on indique ce que l'on prend et ce que l'on prend pas et pourquoi on ne le prend pas.

HR: D'accord…

BP: .. Voilà le principe de la concertation.

HR: Très bien. Est-ce que je peux avoir accès à un document comme celui-ci, je ne sais pas si vous les avez toujours en mémoire?

BP: Oui biensûr.

HR: Très bien, merci.

BP: Oui oui j'ai tous les guides et compte-rendu d'atelier, le guide de la maitrise d'ouvrage.

HR: Oui j'aimerais bien récupéré tout ça.

BP: Oui vous me laisserez votre adresse mail et je vous enverrais tout ça.

HR: Ah parfait, merci beaucoup! Et dans le cadre du Callot B1, il y a beaucoup d'habitants qui ont voulu participé à ces ateliers et qui étaient vraiment présents?

BP: Alors, dans ceux qu'il a fallu reloger, on a eu presque tout le monde!

HR: D'accord.

BP: Euh on a eu a peu près les trois quarts de ceux qu'il fallait reloger, qui sont venus à ces ateliers. C'est très interessant parce qu'il y a des gens de différentes euh… avec des modes de vie très très très différents les uns des autres parce que des gens qui étaient arrivés en France depuis assez peu de temps et qui tenaient encore à leurs…. je me souviens d'une famille afghane par exemple, on a rarement des afghans donc euh (rires). Et donc ils nous expliquaient le système de circulation dans le logement qui est très différents de notre système, j'allais dire européens mais je ne sais pas s'il est européen, en tout cas français quoi. Donc euh les pièces de représentations qui ne sont pas les mêmes, les chambres qui sont autour euh bon… Donc on a eu des discussions assez interessantes par rapport à ça. Autre chose sympa pour ce projet là c'est que nous avions, comme les Dervallières, les rues c'est des noms de peintres. Toutes les rues du quartiers c'est n peintre différent, d'une époque différente, et donc régulièrement on faisait, peut-être moins maintenant, mais à l'époque on faisait régulièrement des choses qui permettaient de donner de la culture artistique aux habitants parce que habiter rue Greuze quand on ne sait pas qui est Greuze…. ou Nicolas Toussaint ou Callot, en l'occurence Jacques Callot. Donc voilà, on s'est dit que, c'est quelque chose qu'on faisait régulièrement à chaque fois qu'on avait l'occasion, et là on s'est dit que c'était bien que tout ce que l'on récoltait comme informations soit également traduite en direct par une plasticienne: elle était donc avec nous en séance, elle n'a pas pris a parole mais elle était avec ses pinceaux, ses crayons, ses fusains etc… et elle a illustré la parole des habitants. Et du coupe elle a fait une douzaine d'aquarelle etc… et on a offert ce livre a tous es locataires de l'immeuble.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HR: C'est génial…

BP: … Alors ça je ne l'aurais plus, par contre, j'ai les images inversion numériques hein mais j'ai plus de livres, on l'avait édité à la quantité dont on avait besoin et puis on les a tous distribuer. Mais par cotre j'ai gardé les illustrations.

HR: Ah d'accord, très bien! Ah non non c'est pas grave.

BP: … Puis, les gens parlent de tout, ils parlent aussi de… on voulait pas les faire parler sur l'aspect, je dirais technique du bâtiment lais on voulait plutôt les faire parlé sur le plus-value de maître d'usage du bâtiment, et c'est justement leur usages qui… donc on a plutôt les faire s'exprimer sur comment ils utilisaient le logement. donc comment on s'y prenait: c'est très difficile de faire raconter son logement, ce que l'on veut etc. parce que quand on a pas l'habitude, qu'on est pas architecte et qu'on s'est jamais posé ces questions là, c'est compliqué. Euh donc en fait, on les mettait en situation, donc on leur disait bah voilà, on est le matin, vous vous levez, vous faites quoi? où? jusqu'au départ pour le travail ou pour l'école et qu'est-ce qui pose problème dans ce que vous faites? Voilà donc, on a abordé les petits déjeuner, la question de la salle d'eau qui venait toute seule etc. Donc c'est en passant par ce genre de formulation qu'on arrive à les faire s'exprimer. Donc ils on parlé des jets par les fenêtres, ils ont parlé mais bon voilà de choses comme ça: donc ça permis d'exprimer la parole très facilement et de leur faire, de leur faire prendre conscience de….

HR: D'accord. Et fin, quels types d'apports ils peuvent apporter après au niveau changement physique du bâtiment?

BP: Alors euh, il ya d'abord, notamment pour ces immeubles, les bâtiments B, il y a cette question du grand couloir. On a une place perdue à cet endroit là, c'est absolument énorme dans un endroit qui n'est pas agréable du tout. Comment est-ce qu'on peut transformer, cet espace qui était sinistre, qu'ils appelaient d'ailleurs, qu'ils appelaient « coursive ». Alors, comment est-ce qu'on transforme ceux qu'ils appelaient une coursive en un lieu de rencontre et d'échange, un lieu où l'on se sente bien en sortant de chez soi? Est-ce qu'on peut être fière de ces parties communes ou pas? Et donc, on a beaucoup discuter la question de l'ouverture sur le parc, de comment on empêche les personnes indésirables d'utiliser, les personnes étrangères à l'immeuble, d'utiliser ce couloir comme un raccourci vers la crèche, et pourtant, tout en maintenant une sécurité en cas d'incendie… c'est tout ça que l'on a discuté, on a parlé d'ambiances.. euh voilà. Ça sert à ça, ça sert aussi, par exemple on a travaillé a question des logements duplex en disant : attribué à chaque logement duplex, il y avait une immense cave qui était en fait l'équivalent de trois caves autrefois, qui était une pièce sans fenêtre, enfin quasiment …. etc (23'20) pour lequel on avait pas envie d'investir pour en faire une pièce à vivre parce que si on en faisait une pièce à vivre ça allait fortement augmenter leur loyer, et il voulait pas de ça, donc on en a discuté. Bon cette pièce elle est pas mal mais qu'est-ce qu'on peut en faire, sans qu'on soit obligé de la facturer comme une pièce normale, sans augmenter le loyer, donjon s'est mis à réfléchir à quels usages pour cette pièce, donc il y en a qui en on fait des salles personnelles, des salles de musculation, il y en a qui ont fait, qui en ont fait des salles de.. qui disaient que c'étaient très bien en été quand elle recevaient leurs petits enfants puisque du coup, comme il n'y avait pas de fenêtres, c'était une pièce qui restait fraiche, donc ils en ont fait une salle de jeu. On a pris un peu de cet espace pour créer une vraie salle de bains au rdc, fin pas au rdv mais au -1 parce qu'il ya avait un cabinet de toilette absolument ridicule, minuscule, il y avait juste une douche et un lavabo et encore un mini lavabo, c'est tout ce qu'il ya avait. On a pu faire une grande salle de bain en prenant sur cet espace là. Bon fin voilà, on travaille tout ça avec eux.

HR: D'accord

BP: On a également supprimé l'un des deux balcons. Les gens disaient « le balcon de la chambre en fait, on y va jamais », donc bon pas très bien comme on change les fenêtres, on en profite pour supprimer ce balcon parce que c'est pas la peine. Par contre, on avait un inconvénient, c'est que pour les logements les plus bas, ça permettait à des intrus d'escalader la façade pour rentrer dans les logements. Donc du coup, d'avoir un balcon de moins voilà… Mais on supprime pas un balcon sans le consensus, c'est pas

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

possible. Donc bon voilà, c'est toutes ces questions là qu'on a travaillé, celles de « est-ce que l'entrée doit être fermée ou pas, ou est-ce qu'elle peut être ouverte sur le séjour? » , euh on a rajouté des toilettes à l'étage enfin aux deux niveaux pour pouvoir offrir plus de confort. Voilà ce genre de choses, on a parlé aussi du problème de la, du problème du couloir, soit c'est un endroit qu'on avait pas envie d'utiliser , le grand couloir de l'immeuble, soit si on commencé a discuter c'était les logements du rez-de-chaussée, c'était euh, c'est comme s'ils étaient dans le couloir, y'avait pas d'isolation phonique donc comment est-ce que l'on peut mettre de l'isolation phonique sans perdre de la place dans le logement parce qu'ils sont déjà très petits donc pas question de reperdre 3 ou 4 cm donc euh, donc comment est-ce qu'on peut régler ces questions d'isolation phonique pour que… même si c'est pas parfait, ç a soit quand même mieux voilà. Euh, pareil la question de quand on ouvre sa boîte aux lettres et qu'on du courrier, on est embêté parce que y'a des prospectus qu'on veut pas monter dans son logement par contre il y a une lettre qu'on attendait depuis longtemps et on attend même pas d'être chez soi pour l'ouvrir, qu'est-ce qu'on fait de tout ce qu'on a dans les mains… Bon voilà, on a discuter aussi de ça, est-ce qu'on met un petit pupitre sur lequel on peut s'adosser mais faut pas que ça soit quelque chose sur lequel on puisse s'asseoir parce que sinon les squatteurs vont venir. Bon voilà, c'est tout ça, c'est le, qu'est-ce quoi fait des poussettes, qu'est-ce quoi fait des vélos pour enfants: les mettre dans un local vélo, c'est pas bien parc que finement les vélos pour enfants c'est très très facile à voler, plus vite encore que les autres donc si on pouvait voir une petite, un petit espace fermé spécialement pour nous, d'ou ce qu'on a mis dans les …

HR: … dans les couloirs.

BP: Oui voilà, dans les couloirs, c'est l'espèce de rangement, de rangement individuel qui permette de ranger les poussettes etc, sans être obliger de le faire de façon collective. Toute la discussion de la circulation… non peut être pas pour ce bâtiment là, c'était pour les bâtiments d'avant, on avait réfléchi la question des poubelles etc. Puisque c'était avant que la métropole ne mette en place les cuves enterrées, donc voilà c'est tou ça qu'on travaille hein comme questions.

HR: d'accord, très bien. Et la maitrise d'rouvre est-ce qu'elle participe aux ateliers?

BP: Ah bah elle avait plutôt intérêt oui! (rires) Elle n'avait pas le choix. Je me souvient qu'on les avait fait un peu souffrir.

HR: D'accord.

BP: Parce que je pense qu'ils étaient vraisemblablement plus intéressé par la construction neuve qu épar la réhabilitation. C'est pas toujours le cas hein, on a eu deux gars a peu près à la même période où on avait aussi construction neuve et réha, et où ils ont vraiment vraiment travaillé sur la question de la réa et ce sont vraiment emparés des ateliers. C'était pas moins vrai pour l'équipe sur le B1 Callot: je me souviens les avoir bien engueulé parce que je trouvais que franchement ce qu'ils avaient a montré aux locataires c'était un peu minable, à un moment donné: où ils nous en faisait 15 plombes sur la construction et puis…

HR: Donc a ce moment là, quand eux ils étaient là c'était plutôt en mode réunion ou c'était toujours euh…?

BP: Les deux.

HR: D'accord.

BP: Je pense qu'au moment des ateliers ils devaient pas être encore là. Les ateliers on s'en est servi pour écrire le programme, pour leur donner. Donc je pense que… ils devaient pas être présents pour les premiers ateliers, c'est pour ça que cela a été difficile pour eux de se mettre dedans et de rentrer dans le… mais enfin ils ont quand même participé à des ateliers à un moment donné hein mais bon… notamment sur les parties communes, on les as attendu pour faire les ateliers sur les parties communes. Mais bon, ils ont fini par s'y mettre mais ça a été un peu plus compliqué pour eux, que pour d'autres équipes.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HR: D'accord. Très bien. Et, donc moi j'avais parlé à la maitrise d'oeuvre qui m'avait dit qu'ils avaient proposé à chaque habitants: comment ils voulaient 'ouverture de la cuisine euh….?

BP: Oui, absolument. J'avais oublié ça!

HR: Donc, comment ça s'est passé ça?

BP: Et bien en fait, on avait euh, la maitrise d'oeuvre avait dessiné trois solutions: donc euh fermé, semi-ouverte et ouverte. Et, ors des pré-visite en début de chantier, on leur a montré non pas des plans parce que les gens ne savent pas lire des plans mais des images en perspective, et ils ont choisi le type d'ouverture et le coloris.

HR: Oui, c'est ça. D'accord.

BP: …Voilà. Les coloris dans une liste qu'on leur proposait hein biensûr!

HR: Oui, oui oui. Mais les habitants, est-ce qu'ils ont gardé leur même logement? Est-ce que tous les habitants ont gardé leur logement?

BP: Oui. Oui oui, tous ceux qui étaient en place ont gardé leur logement oui. Fin, il y en a peut-être un ou deux qui en ont profité pour changer, mais bon, globalement c'était avant qu'on soit vraiment, vraiment embêtés par l'amiante. Donc on a juste eu besoin je crois, peut-être que je confonds avec une autre opération, je crois qu'on a dû avoir besoin de leur proposer euh… ils sont restés dans leur logement, on les a pas relogés du tout, ça j'en suis certaine. Par contre, je pense qu'on avait du leur proposer un logement pour aller prendre sa douche le matin, parce que pendant une semaine ils n'ont pas eu accès à leur salle de bains. Alor sils avaient l'eau dan la cuisine mais ils avaient pas l'eau dans la salle de bain. Et inversement après, quand on a travaillé en cuisine, il fallait qu'ils aillent prendre l'eau en salle de bains. Donc on avait mis, enfin on met toujours des logements de repos à disposition de locataire. Des logements de repos ou des logements de stockage, c'est-à-dire des endroits où ils peuvent, pour ceux qui sont trop meublés et qui ne permettent pas aux ouvriers de travailler dans de bonnes conditions, on déstocke un peu en mettant ça à l'abris en mettant ça dans un logement dont ils ont la clef. Donc des logements de repos pour échapper aux bruits et aux poussière, donc c'est pas dans le même immeuble, des logements de stockage et dans le cas de la réflexion des salles d'eau: la possibilité d'aller prendre sa douche ailleurs.

HR: D'accord. Donc euh, et euh comment ça s'est passé la gestion du chantier en site occupé?

BP: On a l'habitude, ça fait 40 ans qu'on fait ça, donc il n'ya pas de problème. On a du personnel qui a spécifiquement l'habitude de ce genre de choses. Et on met toujours, on insiste beaucoup auprès de la maitrise d'oeuvre pour avoir un permanent de chantier qui, qui organise le passage des différents corps d'état, qui est la jonction entre le locataire et les entreprises, pour que ça se passe le mieux possible. C'est lui qui a les clefs, c'est lui qui récupère les clefs par exemple le matin quand les gens partent travailler, quand…..

HR: Qui est cette personne?

BP: C'est un, c'est une personne qui est recrutée pour ça, enfin qui est pas recrutée, c'est un de nos prestataires. C'est dans la mission de l'OPC, on demande a avoir un permanent de chantier.

HR: Donc c'est lui s'occupe des habitants, qui les…?

BP: Alors pas que, pas que, c'est uniquement du suivi qui concerne la réalisation du chantier dans les meilleurs conditions. Pour l'accompagnement des locataires, ont du personnel spécifique dans la maison, qui est là par contre, du personnel de l'office: ce sont nos chargés d'ingénierie socio-urbaine, et puis à l'époque, on avait un coordinateur des actions patrimoniales en plus. Donc des personnes qui en font que ça,:s'assurer que les personnes les plus fragiles, les plus vulnérables puissent être

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR

accompagnées. Donc elles vont par exemple faire appel, à une entreprise d'insertion pour mettre des choses en carton si le locataire est très fatigué, c'est elles qui gèrent le logement de repos qui est meublé: donc elles le meublent, elles préparent, elles proposent des activités dans la journée pour euh voilà….

HR: A la charge de la maitrise d'ouvrage?

BP: A la charge de l'office là pour le coup.

HR: comment ça l'office? Je comprends pas…

BP: Bah l'office des HLM. Nantes Métropole Habitat. Oui, c'est nous, c'est du personnel de chez nous, et c'est nous qui faisons l'accompagnement social des personnes les plus vulnérables.

HR: Oui. Oui oui. Ok, et euh…

BP: Euh donc là on a du personnel: bah systématiquement, on a une à deux personnes dédiées pour chaque opération, pour euh, pour gérer la question par exemple des assistantes maternelles qui doivent pouvoir continuer a travailler dans de bonnes conditions, la question des personnes très agrées et vulnérable, on peu des gens qui été hospitalisés à domicile: bon bah faut bien trouvé une solution pour permettre que les travaux se fasse malgré tout. Toutes les pathologies diverses et variées qui font que le locataire n'a pas entretenu son logement correctement ou il y a trop de chats, ou il a un syndrome de diogène: le syndrome de diogène c'est quand les gens encombre leurs logements, il y a des syndromes de diogène propres et des syndromes de diogène sales. Dans certains cas on ne peut pas circulé dans le logements, mais vraiment hein, parce qu'il y a 70 ans de journaux entassés, des meubles de partout etc etc mais il y a pas de poussière. Et puis d'autres ou on a l'impression d'être dans un taudis de SDF hein. Bon c'est le même symptôme mais ça n'a pas la même… bon, les ouvriers ne peuvent pas intervenir dans ces conditions là hein forcément.

HR: Oui.

BP: Pareil, quand vous avez 25 chats dans l'appartement, c'est intenable, c'est pas possible. Il faut aussi intervenir. Quelques fois c'est le serpent venimeux qui est dans son terrarium (rires), et les ouvrier disent: « non moi je ne rentre pas! ». Et donc, il faut qu'on évacue le boa ou le serpent venimeux le temps des travaux. Enfin, on imagine pas tous les cas auxquels elles peuvent être confronté: leur mission c'est être à l'écoute de ce genre de situations et d'anticiper au maximum pour que ça ne retarde pas le chantier. Elles sont là aussi pour convaincre ceux qui ne veulent pas laisser rentrer, bon voilà ils y a aussi toutes ces personnes à gérer.

HR: Oui oui.

BP: Mais ça c'est… oui c'est quelque chose que… enfin, ça fait 35 ans qu'on fait ça à l'office de Nantes. Bon c'est pas le cas partout mais nous c'est vraiment une très très très vieille euh, très très vieille habitude.

HR: D'accord, très bien. Et au tout début, quand vous avez choisi de réhabiliter le Callot B1, comment s'est passé, enfin qui est allé au contact des habitants? Comment ça s'est fait, enfin à travers des foyers ou est-ce que ça a été….

BP: Alors euh…. on a de mémoire…

HR: Ou peut-être dites-moi en général…

BP: Oui oui, c'est pour ça que… alors déjà le Callot B1 c'était le dernier qu'on rénovait: on avait déjà rénové tous les autres à côté, alors on savait déjà à quelque chose près ce qui nous attendait. Euh les élus de quartiers avaient aussi régulièrement communiqué sur le projet urbain, donc on les avait prévenu qu'on

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

allait raboter le nez de l'immeuble pour laisser passer la rue Renoir, pour retracer la rue Renoir de façon un peu plus régulier. Et puis de toutes façons ça répondait aussi à une autre attente, c'est que avant sa démolition, dans la partie la plus haute, il faisait quand même 9 niveaux sans ascenseurs cet immeuble! Bah oui, 4 dessous, 4 dessus, plus le rez-de-chaussée.

HR: Oui oui.

BP: … Cela fait 9 niveaux. Bon 9 niveaux sans ascenseurs, ça commence à faire pas mal quoi, il faut faire quelque chose (rires)! Euh c'était, bon les logements du dessous étaient depuis longtemps vacants, on les relouait plus parce qu'on trouvait personnes, parce que personne n'acceptait d'habiter là. Parce que descendre dans son logement, c'est pas très commercial, c'est pas très pratique.

(changement de salle)

BP: Oui donc ce qu'on fait pour leur annoncer. Alors déjà, pour annoncer, on commence toujours par des réunions. Pour inviter les locataires, donc on envoie un courrier ou un flyer, et puis on fait en plus du portes à portes pour les inciter à venir.

HR: D'accord.

BP: Quant à ceux pour lequel, il va falloir reloger, nous n'annonçons jamais les relogement en réunions collectif, enfin si mais avant ça, on est allé voir tous les locataires pour leur dire car l'annonce du relogement cela peut-être un vrai choc et on a pas besoin de faire ça devant ses voisins: si on doit reprendre ses esprits, bon qu'on fasse ça tranquillement chez soi plutôt que devant les voisins, devant l'élu de quartier, devant je sais pas qui, la terre entière, le journaliste, enfin bon. Donc on fait jamais comme ça, on les préviens toujours individuellement, et ensuite on invite à une réunion pour le dire à tout le monde et expliquer pourquoi etc., justifier, enfin bon. Donc, dans cette première réunion on explique les choses, on donne une idée du calendrier prévisionnel et on explique comment ça va se passer, comment la concertation va se passer.

HR: D'accord.

BP: Et puis il y a de nouveau une réunion publique, enfin une réunion collective en démarrage, pour lancer le vote, la consultation parce que malgré tout ce temps de concertation et de discussion, on vérifie que le programme et l'augmentation des loyers et la modalité des travaux sont acceptés par les locataire, et donc on leur transmet une plaquette dans laquelle on récapitule tout et on leur demande de voter, pour dire s'ils sont d'accord ou pas. Voilà. Donc effectivement one eu un vote favorable et donc pour lancer le vote, il y a encore une réunion publique et il y a une troisième réunion publique au moment ou le chantier va démarrer.

HR: D'accord.

BP: Pour expliquer comment ça va se passer, présenter les intervenants, montrer la tronche du permanent, de l'architecte etc. (rire)

HR: Très bien. Et au début, vous m'avez dit comme quoi comme quoi le Callot B1 c'était pas le même degré de concertation que le Building Watteau, qu'est-ce que vous voulez dire par là?

BP: Bah tout simplement que l Building Watteau on est partis d'une page blanche pour concerter avec les habitants, on a écrit le programme avec eux, complètement. Et on l'a dessiné avec eux, voilà donc on est allés beaucoup plus loin. On a dessiné les faisabilités avec les habitants et euh, la concertation elle est pas finie: elle continue alors qu'il y a longtemps qu'elle a été livrée euh, elle continue, cela a fait l'objet d'un spectacle là, il y a une semaine eau Grand Rencard. L'équipe de, one fait appel à une équipe de médiateurs culturels qui nous ont accompagnés tout le long du processus euh, au moment de la définition du programme, au moment du relogement, au moment des travaux, quand ils ont ré-emménagé euh, quand ça a été livré… bon ça pas été inauguré mais ça aurait dû. Fin bon, tout au

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

long de tout ça, ils ont tourné des films, ils ont proposé des tas d'ateliers beaucoup plus didactiques, beaucoup plus rigolos et beaucoup plus nombreux que ceux du B1 puisqu'au B1, on a dû faire quoi: 2 ou 3 ateliers avec ceux que l'on relogeait et 2 ou 3 avec ceux que l'on relogeait pas hein, mais c'est tout. Tandis que, sur le Building, pendant 3 mois, on les as vu 1 fois par semaine avec 2 séances par semaine, c'est la même mais à deux horaires différentes pendant 3 mois. On les a aussi emmené chez l'architecte pour qu'ils voient comment s'élaborait le BIM, donc on leur a montré la maquette numérique du projet, ils ont dessiné, ils ont appris à lire des plans en les retraçant avec du scotch grandeur nature et en regardant qu'est-ce qui était un mur porteur, qu'est-ce qui ne l'était pas, comment on pouvait bouger les cloisons, comment on pouvait rêver son logement autrement.

HR: D'accord…

BP: Euh, on les a fait, on a fait des ateliers de sensibilisation à l'architecture où on leur a montré pleins de constructions récentes en leur demandant de réagir, de dire ce qu'ils aimaient, ce qu'ils aimaient pas, ce qu'ils aimeraient avoir dans leur immeuble ou pas. donc on leur a fournit des photos, des images te des feuilles de calque. Et sur ces feuilles de calques, ils reprenaient ce qui les intéressaient ou au contraire ce qu'il ne voulait surtout pas: c'est facile à relever avec un calque. Et euh, voilà, on a fait tout ça, on a fait des bouquins, on a fait 4 films. Euh, bon on a fait des tas de choses, ça a duré… ça n'a rien à voir quoi! Quand je dis que c'est pas le même niveau, c'est pas le même niveau quoi. C'était le Building Watteau, la concertation sur le Building Watteau c'est de la vrai innovation sociale, vraiment! On l'a fait qu'une fois, on le refera pas d'autres, mais on a appris pleins de choses: on a appris à faire avec les gens, on a appris que c'était très très très douloureux d'engager une concertation avec les habitants quand on ne tenait pas la longueur nous, parce qu'entre temps toute l'équipe à bouger nous, c'était plus les mêmes et du coup, ils ce sont…. on les a leurrer quelque part, par rapport à ce qu'on leur avait promis, parce que nos successeurs bah ils savaient pas où on en était. On a appris aussi que donner la parole aux gens, à des gens qui ne parlaient pas, qui ne s'était jamais exprimer, c'était aussi pour les institutions, le risque aussi après de se faire sacrément engueuler quand on ne faisait pas notre boulot quoi! (rires) Non mais c'est vrai quoi: ça nous a permis de comprendre l'importance de la promesse quoi, ce que ça provoque… Et notamment, on a eu un truc, on a eu un vrai clash au début des travaux: c'est qu'il fallait reloger tout le monde hein dans le Building, parce qu'on a complètement, on a gardé que l'ossature hein, tout le reste a été cassé. On est passé de 10 cages d'escaliers à 4, enfin bon bref. Donc on a tout tout cassé et donc les gens ne pouvait pas rester dedans, ça n'était évidemment pas possible. Donc, on l'a fait en trois phases, mais il y a des gens qui ne voulaient pas quitter l'immeuble donc on les a déplacé à l'autre bout de l'immeuble pour les remettre ensuite au fur et à mesure que c'était fini, et euh donc ils ont passé un an ou deux, ça dépend, dans un logement provisoire qui n'avait pas encore eu de travaux et donc qui étaient dans leur jus et quelque fois dans un jus un peu limite. Et quelques ois l'entreprise générale avait promis de donner un coup de blanc pour que ce soit propre et ça n'a pas été fait….

HR: D'accord…

BP: … Donc ils sont rentré dans des logements où il y avait des blattes, il y avait les traces de logis du locataires précédents… et bien, ils ont fait ni une ni deux, non seulement ils ont fait savoir qu'ils n'étaient pas contents mais ils ont même fait appel au médiateur de la République, donc c'est bien… Pour des gens qui ne savaient pas s'exprimer, qui n'étaient pas capables de se prendre en charge etc, quand mes collègues chargés de l'accompagnement dont je parlais tout à l'heure, l'accompagnement social: quand elle avait fait leur enquête avant les travaux pour évoluer le nombre de personnes qu'il fallait qu'elles aident et les moyens qu'il fallait qu'elles développent, elles avaient un nombre énorme de gens qui étaient dans des situation très compliquées et qui n'allaient pas pouvoir faire seul. Et quand après, il a fallu faire appel aux entreprises d'insertion pour faire les déménagements, pour mettre en carton et faire les déménagements: ils étaient plus que 5.

HR: D'accord.

BP: … Tous les autres avaient trouvé des solutions: parce que le voisinage était venu les aider, parce que d'assister à ces ateliers, ça les avait re-motivé, parce que comme cela a été très expliqué, on a refait la …. (49'55) en permanence, pour leur expliquer. c'est compliqué cette histoire de chantier en trois phases

ESDAC - MATIONALES SUPERIEURES D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

où les gens doivent se déplacer puis revenir, c'est hyper compliqué à comprendre: donc on avait utilisé des petites boites aux lettres qui correspondaient toutes à un logement, qu'on avait entassé et puis on les a, on a déplacé les boites aux lettres, euh non les boites d'allumettes pardon, et donc voilà on a fait, on a pleins de méthodes pour que ce soit sympathique, crédible. On avait même un bungalow auprès de l'immeuble, qui était leur lieu aux habitants pour discuter entre eux. Donc voilà, rien à voir avec B1 Callot mais en même temps, c'est parce qu'on avait fait B1 Callot et les ateliers avant qu'on a imaginé pouvoir aller beaucoup plus loin avec le Building.

HR: Hum hum, mais ce type de concertation, c'est un bâtiment sur euh.....?

BP: C'est le seul et unique.

HR: Ouais d'accord.

BP: Et on le refera pas. Mais ça me... on le refera pas tel que: d'abord parce que maintenant on a plus le temps de passer autant de temps à rédiger le programme et parce qu'on fait plus de programmes à la carte, enfin on est obligé de le monter tellement en puissance que là c'est euh, on fait du copier-coller d'une opération sur une autre. On a des niveaux d'intervention puis on y va. Mais euh par contre ça nous a appris des choses: par exemple, c'est grâce à l'expérience acquise sur le Building qu'on a pu, qu'on peut en ce moment , mener une expérience d'habitat participatif en locatif, qui est quand même un truc assez rare et assez délirant il faut dire parce que l'habitat participatif pour des accédants à la propriété oui biensûr, mais pour du locatif social, il faut être complètement fou pour se lancer dans ce genre de truc âcre que c'est antinomique. Enfin bon, comment est-ce qu'on peut travailler pendant 3 ans avec des gens lorsque c'est pas encore construit, à comment ils vont vivre ensemble dans un lieu sachant qu'entre le moment où ils postulent et le moment où ils le livrent, ils seront peut-être plus resté dans le processus, ils auront changé... enfin bon. Et que de toutes façons, une fois qu'ils auront intégré leur logement c'est que pour une durée sans doute courte, parce que voilà, et que sans arrêt il va il y avoir des gens nouveaux voisins, comment on reconstruit à chaque fois une vie collective partagée, avec des gens qu'on connait pas...mais c'est interessant aussi, on apprends aussi pleins de choses. Mais on aurait pas pu faire l'habitat participatif si on avait pas fait Watteau avant.

HR: Et maintenant aujourd'hui, il y a plusieurs projets d'habitats participatifs avec...?

BP: Alors il y a un seul projet d'habitat participatif, mais il y a aussi de l'insertion par le logement avec Igloo euh, et puis surtout, tout ce qu'on appris sur comment on concerte, on s'en est pas seulement pour les projets d'amélioration du patrimoine, mais on s'n sert pour des projets de gestion courante.

HR: D'accord.

BP: Quand on a une difficulté sur un endroit, un site délaissé, des habitants qui nous disent qu'ils trouvent que l'on s'occupent pas d'eux etc etc, bah on lance ce qu'on appelle des «projet de gestion de site », où on construit avec les habitants comment on peut arranger les choses. Et là encore on déroule toute la boîte à outils de ce que l'on a appris à faire à travers des projets d'amélioration de l'habitat. Maintenant ça ne concerne plus que des projets d'amélioration de l'habitat, il n'y a pas forcément la grosse enveloppe de plusieurs millions derrière pour faire des travaux quoi. Mais cela ne fait rien, la vie sociale elle peut quand même être améliorée même si on fait rien ou peu de choses.

HR: D'accord, très bien.

BP: ...Parce que c'est euh, on a appris à faire dans le respect réciproque et puis, a changer le rapport locataire-propriétaire. On fait ensemble, on est pas dans des rapports de pouvoir. Ça change tout, c'est sûr!

HR: Oui (rires). Et il ya plusieurs degrés, moi j'ai regardé un peu, j'avais trouvé des échelles de participation...

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

BP: … oui oui, bon ça c'est pas nous qui l'avons inventé!

HR: Oui oui, non. (sourire) Mais dans le cadre du Callot B1, est-ce que vous pouvez me dire à peu près où est-ce que l'on peut se situer?

BP: (en lisant la feuille) Alors, il y a eu la communication, il y a eu de l'information, il y a eu de la consultation puisqu'il y a eu le vote, et du dialogue. Euh, la concertation, un peu, mais plus avec les associations de locataires qu'avec les habitants: c'est la fameuse note de synthèse dont je parlais tout à l'heure…

HR: Juste, j'ai une question pour ces associations de locataires, est-ce qu'ils habitent dans le bâtiment ou est-ce que c'est dans le quartier…?

BP: Pas forcément (à la première proposition), alors euh, oui c'est une grosse parenthèse mais c'est important. Alors, les organismes d'HLM sont tenus par la loi, devoir dans leurs conseils d'administration des représentants des habitants.

HR: D'accord.

BP: Euh… la loi égalité-citoyenneté qui est la dernière en date qui a modifié les choses dans ce domaine là, précise qu'elles peuvent être les associations qui peuvent porter des candidats pour rentrer à ses fonctions d'administrateur-représentant des locataires. Ce sont, c'est plein pleins d'associations, mais ce sont des associations qui oeuvrent sur le logement, qui oeuvrent sur la consommation, les associations euh bon, enfin bref: bon cela peut -être le DAL, le droit au relogement et puis alors, les associations traditionnelles du monde HLM c'est la CNL, la Confédération Nationale du Logement, la CSF (la Confédération Syndicale des Familles), euh la FOC (l'association de Consommateurs de Forces Ouvrières), INDECOSA la CGT (l'association de consommation de la CGT), euh la CGL (Confédération Générale du Logement), et il m'en manque une: et la CLCV (` Confédération euh…Consommation, Logement et Cadre de Vie). voilà, ce sont les six associations qui, sur le plan national, sont toujours là dans le monde HLM. Et donc, nous, nous travaillons depuis toujours avec eux puisque je vous dis parce que ces fameuse chartes dont je parlais, elles sont signées avec eux depuis le milieu des années 90. Elle sont d'abord été signées avec la CSF et puis les autres ce sont joints, s'y sont joint petit à petit et elles ont signé à leur tour au fur et à mesure des différentes versions. Euh donc la concertation au sens où on entend la concertation, dans toutes les opérations c'est plutôt avec eux qu'avec les habitants, d'accord? Sauf dans le cadre du Building où on est allés jusqu'à al négociation puisqu'on a écrit le programme avec eux.

HR: Hum hum, tout à fait.

BP: Donc voilà, le Building est allé en négociation, toutes nos autres opération sont, à minima dans le dialogue et quelques fois en concertation. Voilà.

HR: D'accord.

BP: On peut dire que pour le B1 on était en concertation, légère mais quand même. Mais surtout en dialogue. D'accord?

HR: Très bien. Merci. Et euh, une dernière petite question, c'est par rapport à la réhabilitation en elle-même. Fin est-ce que vous avez eu un retour des habitants, ils étaient satisfaits?

BP: Alors oui, parce que je pense qu'on a dû refaire une évaluation derrière. Je vous rechercherai ça!

HR: D'accord.

BP: Je pense qu'on a dû faire l'évaluation de ce projet. On le faisait à l'époque presque systématiquement don j'espère qu'on est pas passé à la trape, je sais pas, je ne me rappelle plus.

HR: Ok….

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

BP: Fin de toutes façons, oui c'est positif! On a pu tout relouer alors qu'on avait un tiers des logements qui étaient vacants. Volontairement hein mais parce qu'on pouvait pas arriver à les commercialiser: tous ceux qui étaient sous le couloir, on ne pouvait rien en faire, là au moins ils ont tous trouvé preneur assez facilement. Et beaucoup lus facilement que la construction neuve par contre.

HR: Ah bon?

BP: Parce que la construction neuve du Callot B1a été très difficile à louer parce que les logements étaient trop grands en surface et donc trop chers!

HR: Ah ils étaient… ah oui d'accord c'est plus cher oui.

BP: Bah ils sont plus cher de toutes façons parce que c'est pas au même prix du mètre carré: les constructions d'aujourd'hui c'est pas… voilà. Mais si je vous fait en plus un cours sur comment sont calculés les loyers HLM on y est encore dans 2 jours donc euh tant pis. Mais euh plus chers au prix du mètre carré et tellement grands en surface… Mais ça c'est notre faute hein, parce que justement c'est issu des ateliers avec les gens quoi. Les archis ont entendu que le luxe c'était l'espace quoi hein, donc ils l'ont proposé et puis en fait, on avait juste oublié que c'était pas au même tarif et qu'après il fallait trouver euh…

HR: Oui…

BP: … Je crois que le très grand logement avec terrasse qui est tout à fait en haut, je crois qu'il est à 600€ par mois, quelque chose comme ça quoi, donc euh. Donc pour trouver des familles HLM qui peuvent payer ça euh…

HR: Oui c'est compliqué.

BP: Ça veut dire que il faut avoir au moins 1800€ de ressources, euh bon… il n'y en a pas beaucoup qui ont 1800€ de ressources. Donc on a eu un peu de mal à les louer à cause de ça. Bon ils sont tous loués hein mais ça a été… on a eu un petit peu de perte. Alors que par contre, dans la partie rénover, à ma connaissance on a pas de problème de squat dans ce couloir, dans le hall etc, ça se passe bien, ça vieillit pas trop mal. JE sais pas, vous êtes allée?

HR: Oui je suis allée voir, bon on repasse un petit coup de peinture mais sinon (rires)!

BP: Ouais bon ça date de presque 10 ans maintenant donc bon…

HR: Bah c'était en 2015 la réception?

BP: 2015 seulement?

HR: Oui, il y a 4 ans.

BP: Je vois pas le temps passer, je pensais que c'était plus ancien que ça.

HR: Et après la réception, est-ce qu'il ya encore un suivi auprès des habitants? A part les évaluations d'opérations, est-ce que vous allez…?

BP: Bah… après ça redevient de la gestion courante.

HR: Oui, d'accord. Très bien.

BP: Euh je dis, on continue la concertation pendant toute l'année de parfait achèvement, parce qu'on sait très bien qu'en fin de chantier, les entreprises pour les faire revenir pour lever les réserves, c'est la croix et la bannière… Fin bon, c'est, c'est un peu compliqué quand même hein. donc du coup, on maintient la pression en continuant à voir les locataires au moins une fois tout les 6 mois.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HR: D'accord. Très bien. Bon bah c'est...

BP: Mais après ça redevient de la gestion courante donc tant qu'il n'y a pas de problèmes, ça roule. Si on fait ce qu'on a à faire, mais pas de façon collective quoi. On fait ce qu'on a à faire mais avec chacun des locataires.

HR: Très bien. Bon bah j'ai posé toutes mes questions.
(échange de coordonnées pour envoi)

HR: Merci beaucoup d'avoir pris du temps pour moi.

(déplacement vers la sortie)

HR: J'ai vu qu'il y avait aussi un Office Nantes Métropole Habitat?

BP: Bah oui, c'est là où j'étais, c'est là où je travaillais quand j'étais responsable d'agence.

HR: Et c'est quoi la différence?

BP: Ici c'est le siège social.

HR: D'accord.

BP: Et nous avons six agences qui sont centralisées donc c'est tous les services de proximité qui sont là.

HR: D'accord. Très bien.

BP: Par rapport aux services du siège qui interviennent sur les questions du patrimoine. Les agences traitent des questions de proximité de leur territoire: environ 3500 habitants.

HR: D'accord. Très bien. Merci beaucoup!

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HOUDA RAIS
MÉMOIRE DE MASTER
ENSA NANTES 2019