LES CARNETS THÉMATIQUES

LA REQUALIFICATION DU LOGEMENT SOCIAL, une démarche porteuse d'une ambition pour les projets de renouvellement urbain

SOMMAIRE

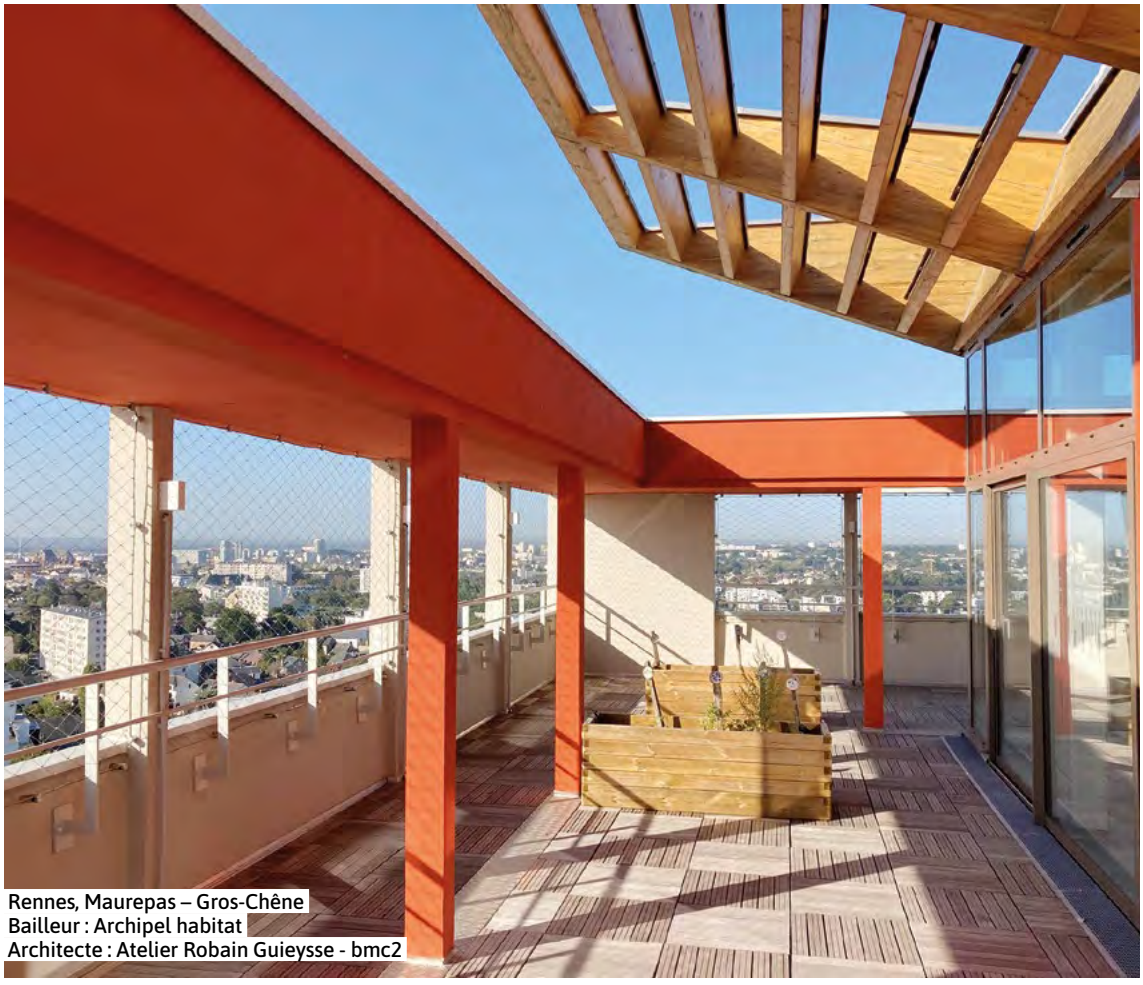
Éditos 4
Introduction 10

AXE 1 : La requalification, composante structurante des projets de transformation urbaine 17
- **ENSEIGNEMENT N° 1 :** Composer le projet urbain avec et pour la réhabilitation 18
- **ENSEIGNEMENT N° 2 :** La réhabilitation, une composante essentielle à l'amélioration du fonctionnement social et urbain 20
- **ENSEIGNEMENT N° 3 :** Renforcer l'interface entre l'immeuble et son environnement urbain 23
- **ENSEIGNEMENT N° 4 :** Composer avec les qualités du patrimoine pour répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain 26
- **ENSEIGNEMENT N° 5 :** Étudier le potentiel d'adaptation des logements en s'appuyant sur leurs qualités initiales 29
- **ENSEIGNEMENT N° 6 :** Adosser l'amélioration thermique à une démarche globale de confort, d'usage et de repositionnement résidentiel 34

AXE 2 : La réhabilitation au service d'une stratégie globale de diversification de l'occupation sociale 37
- **ENSEIGNEMENT N° 7 :** Inscrire le projet de réhabilitation dans la stratégie de diversification de l'offre 38
- **ENSEIGNEMENT N° 8 :** Coordonner les objectifs de mixité avec les règles d'attribution 41
- **ENSEIGNEMENT N° 9 :** Une réhabilitation attractive pour renforcer la mixité au sein des QPV 44

AXE 3 : L'expertise d'usage et la prise en compte de la gestion future, clefs de la réussite du projet urbain 47
- **ENSEIGNEMENT N° 10 :** S'appuyer sur l'expertise d'usage des habitants en les impliquant à tous les stades du projet 48
- **ENSEIGNEMENT N° 11 :** Répondre avec exigence aux enjeux de sûreté 52
- **ENSEIGNEMENT N° 12 :** Intégrer dès la conception les futures modalités de gestion et d'entretien 55
- **ENSEIGNEMENT N° 13 :** Anticiper l'animation et l'entretien des communs 58

AXE 4 : La mobilisation d'une ingénierie opérationnelle et sociale aguerrie aux projets de requalification 61
- **ENSEIGNEMENT N° 14 :** S'appuyer sur une maîtrise d'œuvre aguerrie en matière de réhabilitation 62
- **ENSEIGNEMENT N° 15 :** Approfondir les études techniques en amont pour évaluer les transformations possibles et les coûts induits 65
- **ENSEIGNEMENT N° 16 :** Arbitrer et moduler le projet de réhabilitation selon les modalités d'intervention en milieu occupé ou non 68
- **ENSEIGNEMENT N° 17 :** Adapter la conduite du projet en fonction de la dévolution des marchés de travaux 72
- **ENSEIGNEMENT N° 18 :** Mobiliser une ingénierie sociale pour accompagner les habitants tout au long du projet 75



Rennes, Maurepas – Gros-Chêne
Bailleur : Archipel habitat
Architecte : Atelier Robain Guieysse - bmc2

© DR

AXE 5 : Promouvoir une approche globale pour faire face aux enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique **79**

- **ENSEIGNEMENT N° 19 :** Construire une stratégie environnementale multicritères 80
- **ENSEIGNEMENT N° 20 :** Répondre aux enjeux du confort d'été 83
- **ENSEIGNEMENT N° 21 :** Optimiser le confort d'usage et promouvoir la santé environnementale 86

Conclusion **89**
Annexes **94**
Ressources **98**
Remerciements **99**

© DR

ÉDITO

Anne-Claire Mialot,
directrice générale de l'ANRU

Les évolutions démographiques, l'impact de la crise sanitaire comme de la crise énergétique, ou encore les effets du réchauffement climatique sur les modes d'habiter viennent questionner la qualité du logement social dans des projets de renouvellement urbain portant sur des secteurs essentiellement résidentiels. Il s'agit de reconsidérer les usages, le confort et le bien-être apportés aux habitants les plus fragiles de notre territoire, mais aussi de répondre au défi de la neutralité carbone visée à l'horizon 2050. La qualité du logement est au cœur des préoccupations des bailleurs sociaux, des collectivités et des maîtres d'œuvre, comme en témoignent les réhabilitations toujours plus ambitieuses de ce patrimoine hérité des années 1950 à 1980. Elle est aussi une ambition majeure de l'ANRU dont les programmes portent l'objectif d'une amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires.

« Intervenir sur le logement, c'est résoudre les dysfonctionnements techniques ou d'usages tout en répondant aux enjeux climatiques, de santé et d'inclusion. »

Depuis vingt ans, grâce au partenariat avec les bailleurs sociaux, Action Logement, la Banque des territoires et les collectivités, près de 408 000 logements ont été requalifiés dans le cadre du PNRU, et 146 000 le seront dans le cadre du NPNRU, avec un niveau d'ambition et de financement toujours croissant.

Les projets de renouvellement urbain interviennent dans des sites occupés et habités. Ils sont fondés sur un dispositif partenarial d'échanges, de co-construction impliquant tous les acteurs dans cette longue chaîne de fabrication et d'usage de la ville et du logement : études, programmation, conception, réalisation, gestion et entretien. Par leur

approche ensemblière et la transformation profonde qu'ils accompagnent, ils sont supports d'innovation et permettent d'expérimenter la ville plus résiliente de demain.
Nous sommes à une étape clé de l'histoire de la transformation des ensembles urbains, qui place la réhabilitation au cœur des enjeux et des pratiques professionnelles. Elle s'affirme comme un levier significatif dans les dynamiques de recomposition urbaine et de mixité sociale des quartiers en venant conforter les interventions menées dans le cadre du projet urbain.
Intervenir sur le logement, c'est pénétrer dans la vie des gens, résoudre les dysfonctionnements techniques ou d'usages tout en répondant aux enjeux du réchauffement climatique, mais aussi de santé et d'inclusion. C'est penser de nouvelles manières d'habiter pour que le logement participe au lien social, offre des conditions de vie dignes (charges supportables, intervention sur l'habitat dégradé) et améliore le cadre de vie (résidentialisations). C'est également proposer des parcours résidentiels qui s'adaptent aux parcours de vie (logements étudiants, résidences seniors, coliving, bail réel solidaire…). Enfin, c'est renforcer l'attractivité des logements, afin de favoriser leur commercialisation et leur appropriation durable par les habitants.
Vingt ans après le lancement du premier programme national de renouvellement urbain, nous avons souhaité, avec l'ensemble de nos partenaires, tirer des enseignements à partir d'un corpus d'une vingtaine d'opérations de réhabilitation qualitatives et diversifiées. Ce carnet propose une mise en perspective de ces réalisations, afin de nourrir la réflexion collective et de contribuer à la qualité des projets en cours ou à venir. Ces enseignements, nourris d'échanges avec de nombreux territoires et bailleurs sociaux, ont mis en évidence la nécessaire interface entre réhabilitation, projet urbain, fonctionnement social et prise en compte des enjeux environnementaux.
Nous remercions particulièrement Action Logement, l'USH, la Banque des territoires, les ministères chargés du Logement et de la Culture, le CNOA, et le PUCA, qui ont contribué à ces travaux et ont permis de formaliser ce document, qui propose les critères incontournables d'une réhabilitation de qualité menée dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ÉDITO

© Jean Chiscano

Bruno Arcadipane, président, **Bruno Lindowna,** vice-président, et **Nadia Bouyer**, directrice générale d'Action Logement

Depuis plus de vingt ans, Action Logement est fortement engagé au service de la rénovation urbaine et de la mixité sociale sur tous les territoires pour améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers concernés et permettre une transformation pérenne de leur cadre de vie.

Financeur principal du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, avec 10,1 Mds€ apportés sur les 14,1 Mds€ de concours financiers du programme, le Groupe paritaire est un partenaire engagé aux côtés des collectivités et des bailleurs sociaux pour renforcer la qualité de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Cet engagement constitue le socle de la forte implication du Groupe dans le NPNRU aux côtés des bailleurs sociaux, de l'État et des collectivités locales. Il constitue une réponse tangible aux entreprises, en quête de solutions de logement abordable pour les salariés des territoires en France hexagonale et ultramarine.

En contrepartie de son financement, Action Logement bénéficie de terrains et droits à construire destinés à diversifier l'offre de logements dans les QPV et mobilisés par les filiales d'Action Logement Immobilier et par Foncière Logement, structure dédiée à la mixité. Le

« La réhabilitation ne peut constituer à elle seule une stratégie efficace en faveur de la mixité. C'est en intégrant ces opérations dans une stratégie ambitieuse que les objectifs du NPNRU pourront être atteints. »

groupe dispose également de droits de réservation. Ces deux leviers permettent de proposer un panel de logements abordables destinés aux salariés – allant du logement social au logement intermédiaire et à l'accession à la propriété –, dans des immeubles neufs ou rénovés au sein de ces quartiers.

L'enjeu de la réhabilitation du parc social dans le cadre du NPNRU s'avère essentiel pour le Groupe, car d'une part l'objectif est d'agir directement sur la qualité de l'habitat des nombreux salariés qui vivent déjà dans ces logements. D'autre part, dans le cadre de rénovations lourdes, il s'agit de proposer une nouvelle offre de logements sociaux pour renforcer ainsi la mixité sociale dans ces résidences. À ce titre, Action Logement est particulièrement attaché à la qualité des réhabilitations, qui doivent non seulement viser une amélioration de la performance énergétique des bâtis, mais aussi une adaptation des logements afin de les rendre conformes aux normes nouvelles de confort ainsi qu'aux usages et besoins actuels. C'est grâce à cette exigence que les opérations de réhabilitation jouent un rôle dans le renforcement déterminant mais pas suffisant en faveur de la transformation attendue des quartiers.

Il est en effet nécessaire d'intégrer les opérations de réhabilitation dans une vision globale des projets urbains et de leur caractère transformateur. La réhabilitation de logements sociaux ne peut constituer à elle seule une stratégie efficace en faveur de la mixité, compte tenu notamment des faibles taux de rotation constatés sur le parc social aujourd'hui, ou de son inadéquation aux besoins des ménages. C'est bien en intégrant ces opérations dans une stratégie ambitieuse, combinant des démolitions, des opérations de diversification de l'habitat et des aménagements et équipements structurants que les objectifs du NPNRU pourront être atteints.

© Mathieu Delmestre

ÉDITO

Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales, membre de la délégation générale de l'Union sociale pour l'habitat

Soucieux de répondre aux aspirations et aux évolutions des besoins des ménages, les bailleurs sociaux sont mobilisés pour transformer et adapter le parc locatif social sous différentes dimensions : amélioration des formes urbaines, notamment celles jugées les plus obsolètes, rééquilibrage entre la structure de l'offre existante et celle de la demande (notamment en matière de typologies et de surfaces), évolutions des prestations propres aux logements (création de balcons ou d'ascenseurs, par exemple).
La rénovation énergétique constitue également un impératif, tant pour lutter contre le réchauffement climatique que pour mieux maîtriser la quittance pour les locataires. L'adaptation du parc aux besoins actuels et à l'évolution de la demande est au cœur de la politique patrimoniale des bailleurs sociaux et prend une part croissante dans leurs investissements et les arbitrages qu'ils conduisent sur leur patrimoine.

« La réhabilitation est un levier essentiel de l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers, voire d'une évolution à terme de l'occupation sociale. »

La réhabilitation ne se limite pas à la seule revalorisation technique du bâti, qui apporte une solution aux éventuels désordres techniques rencontrés, ainsi qu'une amélioration significative du confort des logements. Elle est également l'occasion de revaloriser « un produit habitat » en intervenant sur un nombre d'enjeux élargis (du logement à l'insertion urbaine, fonctionnement sociorésidentiel, gestion, impact environnemental, etc.), en composant avec les potentiels d'évolution de l'immeuble. Ainsi, elle combine amélioration technique et valorisation de l'attractivité de l'immeuble et de son inscription urbaine.
Les projets du NPNRU modifient les quartiers en s'appuyant bien souvent sur des opérations de requalification de logement de grande qualité, au-delà de simples remises à niveau techniques.

Dès le début des projets de renouvellement urbain, les organismes HLM ont fait preuve d'ambition et d'innovation en proposant à l'ANRU et à ses partenaires des interventions de qualité sur leur patrimoine. Le NPNRU favorise ainsi le développement de programmes de travaux globaux, avec des objectifs élevés de performance environnementale qui s'inscrivent dans la perspective de neutralité carbone du parc de logements en 2050. Ces réhabilitations, « requalifiantes » et articulées avec le projet urbain, constituent des leviers pour favoriser la diversité de l'occupation sociale, en complément des opérations de démolition/reconstruction ou de création de nouveaux statuts d'occupation.

Ce guide contribue à la réflexion sur le devenir du patrimoine existant dans les quartiers en renouvellement urbain, afin d'encourager et d'accélérer les réhabilitations ambitieuses permettant d'améliorer durablement ce parc de logements et la qualité de vie des ménages locataires. Il permet d'illustrer le principe d'un « nouveau cycle de vie » du parc social qui s'appuie sur une cohérence entre modèle économique, stratégie patrimoniale, et repositionnement des produits d'habitat sur les marchés locaux. Il permet d'illustrer comment la réhabilitation est un levier essentiel de l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers, voire d'une évolution à terme de l'occupation sociale. Ce guide confirme ainsi le rôle essentiel de la réhabilitation du parc social comme un levier majeur de la réussite du renouvellement urbain.

INTRODUCTION

Un contexte qui impose de revisiter la démarche de requalification du bâti menée dans les projets de renouvellement urbain

80 % des bâtiments de 2050 existent déjà et seront pour l'essentiel inadaptés aux conséquences futures du dérèglement climatique, à l'évolution des modes d'habiter, à la réduction de la taille des ménages ou encore de la nécessaire adaptation des logements aux besoins d'une population vieillissante.

La requalification, indispensable vecteur d'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants

Dans ce contexte, la réhabilitation des logements sociaux est un levier déterminant de la réussite des projets de renouvellement urbain. Elle contribue, au même titre que la démolition/reconstruction, à la transformation des quartiers en se saisissant des enjeux sociétaux : préservation du patrimoine architectural, limitation de la consommation de nouvelles ressources, adaptation des logements aux usages d'aujourd'hui…

Par ailleurs, les habitants des quartiers prioritaires sont davantage exposés aux vulnérabilités sanitaires, et souffrent de manière accrue de maladies chroniques, du fait du lien entre la précarité socio-économique et les fragilités de santé (avec un moindre accès aux soins, une surexposition aux nuisances environnementales, une alimentation peu qualitative…)[1]. La réhabilitation du logement social peut répondre à cet enjeu sanitaire par l'amélioration de la qualité de l'air intérieur, la limitation des nuisances sonores ou encore l'optimisation du confort thermique.

De même, toute intervention sur l'habitat doit impérativement intégrer les enjeux d'adaptation au changement climatique et de performance énergétique, en particulier pour les personnes confrontées à la précarité énergétique ou vivant dans des zones fortement exposées aux effets des îlots de chaleur.

Une ambition confortée par le cadre réglementaire, mais freinée par les contraintes économiques

La loi Climat et résilience et la Stratégie nationale bas carbone visent une décarbonation de 60 % du parc social d'ici à 2030, qui se traduit dans les plans stratégiques de patrimoine (PSP) par l'interdiction progressive de la mise en location des logements classés G (2025), F (2028) et E (2034).

Pour autant, si le cadre réglementaire encourage une

1. « Vulnérabilités et ressources des quartiers prioritaires de la politique de la ville », Synthèse du rapport ONPV, 2020 ; « Les quartiers prioritaires sont les grands perdants de la crise sanitaire », *The Conversation*, 2021 ; « Les inégalités sociales face à l'épidémie de Covid-19. État des lieux et perspectives », DREES, 2020 ; « La santé et le bien-être dans le renouvellement urbain », ANRU, 2021.

Arcueil Gentilly, Chaperon-Vert
Bailleur : Valdevy – Architecte : Agence RVA

© Agence RVA

approche ambitieuse et globale de la réhabilitation, les bailleurs doivent composer avec un contexte économique de plus en plus contraint qui a dégradé les équilibres financiers des opérations et mobilise de plus en plus leurs fonds propres, dont la capacité d'autofinancement a subi les effets de la RLS.

Face à l'ampleur des investissement à réaliser dans les années à venir, les bailleurs sont amenés à concentrer leurs efforts sur les exigences thermiques (élargies désormais à la question de la production d'énergie) et peinent à financer les champs du confort et de l'attractivité résidentielle.

Ainsi, paradoxalement, si l'urgence environnementale renforce la nécessité d'intervenir massivement sur le bâti existant, la qualité des bouquets d'intervention à mobiliser pourrait être appauvrie si elle était circonscrite aux seules obligations réglementaires, limitant le niveau d'ambition et les capacités de repositionnement du patrimoine. Une approche d'ensemble s'impose donc.

Intégrer la diversité programmatique des réhabilitations dans le processus de renouvellement des quartiers

Les arbitrages technico-financiers qui résultent de l'instabilité économique, de contraintes réglementaires supplémentaires, ou encore de préconisations techniques ou patrimoniales, produisent une variété de réponses en matière de réhabilitation.

En outre, les stratégies d'intervention sont à examiner

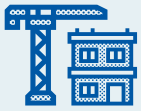
LES CHIFFRES CLÉS

→ BILAN PNRU

546 quartiers

Construction de
142 000 logements
locatifs sociaux (LLS)

Réhabilitation de
408 000 logements



Coût moyen des travaux
17 000 € TTC/logement
de **8 000 €/logement**
en 2004-2005 à plus de
30 000 €/logement
à partir de 2017

6,3 milliards d'euros
d'investissement total pour
la réhabilitation des LLS,
dont **1,2 milliard**
subventionnés par l'ANRU,
soit un taux de subvention de **19,1 %**

→ OBJECTIF NPNRU

448 quartiers

Construction de
87 700 Logements
locatifs sociaux (LLS)

Réhabilitation de
146 000 logements

Coût moyen des travaux
47 300 € TTC/logement

7 milliards d'euros
d'investissement total pour
la requalification de LLS,
dont **1,6 milliard**
d'équivalent subventions de
l'ANRU, soit un taux
de financement de **22,4 %**

Un investissement par logement qui a plus que doublé entre le PNRU et le NPNRU pour des réhabilitations plus ambitieuses et qualitatives.

pour chaque ensemble immobilier en croisant le projet urbain et la requalification patrimoniale. Certaines réhabilitations classiques s'intègrent dans un projet urbain ensemblier ou ambitieux, tandis que d'autres plus emblématiques (notamment dans les secteurs à forte valeur architecturale) peuvent impulser une dynamique du renouvellement urbain. Une grande variété de solutions existent entre ces deux extrêmes. Les partenaires doivent examiner ensembles les solutions qui répondent aux objectifs de chacun et qui bénéficient au projet urbain, immobilier et patrimonial, ainsi qu'aux habitants.

Pour autant, même pour les opérations à fortes valeurs patrimoniales, la réhabilitation ne peut être dissociée d'une intervention plus globale sur le quartier (traitement des espaces publics, équipements, voiries…) ; elle ne saurait à elle seule opérer la transformation d'image nécessaire pour renforcer l'attractivite du quartier et de ses logements.

Des programmations typologiques et des projets confrontés à des situations et enjeux complexes

De nombreux paramètres doivent être considérés dans la conception et la mise en œuvre des projets de rehabilitation : performance environnementale, faibles rotations, pression accrue sur la demande de logements (en zones tendues) et, à l'inverse, manque d'attractivité du parc social et des quartiers (en zones détendues), lutte contre la progression des trafics et prise en compte du sentiment d'insécurité croissant, valorisation patrimoniale et architecturale… En parallèle, il est fondamental de prendre en compte les attentes des habitants et d'intégrer leur expertise d'usage. La réhabilitation peut apporter des solutions qui complètent le projet de renouvellement urbain. Certaines expériences réussies démontrent clairement l'importance de la réhabilitation dans un projet global de lutte contre les processus ségrégatifs au service de la qualité et de l'attractivité du quartier, et de la population qui y réside. Le renouvellement urbain est en ce sens essentiel dans les quartiers prioritaires, puisqu'il doit permettre aux ménages de venir s'y installer sans que cela soit vécu comme un déclassement, en repositionnant une attractivité nouvelle au sein des intercommunalités.

Outre le coût d'intervention souvent élevé et peu « massifiable » (création d'ascenseur, adaptation typologique, adjonction d'espaces extérieurs aux logements, traitement de parties communes, prestations de confort…), d'autres contraintes peuvent limiter les marges de manœuvre : convention APL en vigueur, faible rotation de locataires (pour des interventions en milieu occupé), ou encore rigidité dans la gestion des réservataires.

De la réhabilitation à la requalification, une évolution structurante du modèle d'intervention…

Depuis le lancement du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) en 2004, les opérations de démolition/reconstruction ont permis d'engager et d'incarner une transformation profonde des quartiers pour notamment lutter contre les processus ségrégatifs. Progressivement, les niveaux d'intervention sur les projets de réhabilitation se sont renforcés contribuant également à porter cet enjeu. Ainsi, on est passé d'une notion de réhabilitation à une notion de requalification, plus structurante et qualitative. Le coût et l'ambition des réhabilitations ont ainsi progressivement augmenté du début du PNRU à son achèvement, une dynamique vertueuse qui s'est confirmée et amplifiée avec l'engagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Toutefois, le projet de réhabilitation reste encore trop souvent circonscrit à son emprise, en accompagnement d'actions plus visibles ou emblématiques, alors qu'elle est un des leviers de diversification et de transformation des quartiers.

Certaines configurations urbaines et architecturales doivent être traitées lorsqu'elles s'avèrent particulièrement pénalisantes. C'est par exemple le cas des systèmes de dalle, qui concentrent souvent des problématiques d'accessibilité, d'îlots de chaleur, d'insécurité et de rupture dans les continuités urbaines.

Pour ce qui est du contenu programmatique des réhabilitations, les investigations menées auprès des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et experts montrent que, si la requalification patrimoniale doit être porteuse d'une ambition nouvelle, elle ne doit pas pour autant être systématiquement comparée à la construction neuve. En effet, les opérations les plus exemplaires sur le plan architectural n'atteignent pas toujours les résultats escomptés en matière de mixité ou de fonctionnement résidentiel, au regard des efforts consentis.

… qui ne peut, à elle seule, porter l'ambition de la mixité sociale

Un projet de réhabilitation même ambitieux ne suffit pas toujours à diversifier l'offre au sein du quartier ou du territoire.

La réhabilitation est un maillon pour offrir des solutions d'habitat abordables à une diversité de ménages, en fonction de leurs ressources, de leur composition familiale et de leurs profils. Cette « offre différenciée » permet de faire correspondre des produits à des parcours résidentiels de moins en moins linéaires. Il est important de faciliter la restructuration typologique des bâtiments au-delà des dispositifs existants comme la seconde vie des bâtiments, pour notamment répondre aux évolutions démographiques ou à la mixité d'occupation au sein d'un même immeuble (logement familial et jeunes actifs, par exemple).

Dans ce contexte, l'objectif de diversification doit être envisagé comme un processus lent et progressif pensé à l'échelle du territoire.

La requalification, un outil à part entière du renouvellement urbain à adapter aux objectifs et aux contextes

La requalification intervient en complémentarité des autres outils du renouvellement urbain, dans une logique de diversification de l'offre résidentielle et en cohérence avec le projet urbain d'ensemble.

Elle vise autant à faire évoluer l'occupation de l'immeuble par des changements de statuts (accession, BRS…) qu'à contribuer à la valorisation d'ensemble de l'offre de logements sur le territoire.

En répondant à la fois aux besoins des locataires actuels dans leur diversité et à ceux qui seront accueillis demain, la requalification peut favoriser l'émergence d'une plus grande mixité en intégrant les produits d'habitat social, le déploiement d'une offre nouvelle, ou encore la démolition ciblée d'immeubles présentant des pathologies lourdes ou un décrochage irréversible par rapport au marché local.

La requalification ajustée d'un immeuble doit permettre de proposer une variété de logements qui facilitent la mobilité des habitants.

Des enseignements à partager pour améliorer les pratiques

L'objectif partagé entre l'ANRU et ses partenaires, au premier rang desquels Action Logement et l'USH, est d'accompagner l'évolution des pratiques en matière de requalification patrimoniale. Ce sujet reste parfois en retrait des dynamiques partenariales, notamment une fois la convention signée et les opérations lancées par le maître d'ouvrage. Il s'agit donc de renforcer le dialogue et les coopérations tout au long du projet, afin de garantir la qualité et la cohérence des interventions.

En 2024 et 2025, un travail partenarial a ainsi été engagé par l'ANRU autour de ces enjeux. Des entretiens et visites approfondies menées sur 20 sites par une équipe pluridisciplinaire ont permis de capitaliser sur les expériences et de faire émerger une vingtaine d'enseignements structurants consolidés à travers des groupes de travail, séminaires, et échanges avec les partenaires nationaux mobilisés aux côtés de l'ANRU (USH, Action Logement, ministère de la Culture, BDT, DHUP, CNOA, PUCA).

Ces enseignements, restitués dans le présent carnet, visent à nourrir une base commune de réflexion et de dialogue entre les acteurs du renouvellement urbain – porteurs de projet, bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage, réservataires, habitants, ANRU – pour inscrire pleinement la requalification patrimoniale dans une stratégie globale de valorisation urbaine, en complémentarité des actions de démolition/reconstruction, de restructuration des espaces publics et de réalisation d'équipements.

Localisation des sites

AXE I

La requalification, composante structurante des projets de transformation urbaine

Le patrimoine social, souvent majoritaire dans le périmètre des projets de renouvellement urbain, joue un rôle central dans la transformation des quartiers. Sa requalification – au-delà de l'amélioration technique – peut et doit porter le retournement d'image par son intégration dans le nouveau cadre urbain.

ENSEIGNEMENT N° 1

Composer le projet urbain avec et pour la réhabilitation

→ CONSTAT

Longtemps envisagée comme un complément peu articulé à l'aménagement du quartier, la réhabilitation a progressivement trouvé sa place dans les stratégies de transformation urbaine. Dans le NPNRU, elle constitue désormais un levier essentiel d'intervention, au même titre que la réalisation d'équipements, le déploiement des services de proximité, la création de commerces ou l'aménagement des espaces publics. Penser et concevoir la réhabilitation comme un levier à part entière pour améliorer durablement le cadre de vie et soutenir l'attractivité résidentielle des quartiers a nécessité une évolution majeure des pratiques.

→ ENJEU

Composante à part entière du projet urbain, le projet de requalification doit proposer, dans son nouveau contexte urbain, un ensemble cohérent d'interventions ciblant non seulement l'amélioration du confort du logement, le traitement de ses pathologies, mais aussi travailler l'insertion de l'immeuble et de ses abords (par la résidentialisation ou le traitement des rez-de-chaussées notamment).

→ PRÉCONISATIONS

Dans le cadre des projets soutenus par l'ANRU, la requalification du patrimoine constitue une composante essentielle de la transformation des quartiers. Loin de se limiter à une remise à niveau technique, elle porte des ambitions fortes en matière de qualité architecturale, de performance énergétique, d'attractivité résidentielle et de réponse aux besoins sociaux ou sociétaux.

Au sein de ces projets urbains, l'enjeu réside dans la capacité collective à mettre en œuvre les conditions qui garantissent que chaque opération de requalification contribue pleinement aux objectifs du projet de renouvellement urbain et social. Cela suppose une intégration cohérente à la stratégie de transformation portée à l'échelle du quartier, notamment à travers le plan-guide, où les réhabilitations peuvent combiner projet architectural, urbain, paysager et programmatique.

Cette intégration s'appuie sur une analyse approfondie du rôle et de la vocation du patrimoine concerné dans son contexte (fonctionnement urbain, marché de l'habitat, besoins sociaux). Elle nécessite un diagnostic multidimensionnel – technique, fonctionnel, social et urbain – conduit en amont de la définition du programme, et construit de manière partenariale.

L'implication des maîtres d'ouvrage, des collectivités, des habitants, des architectes et des bureaux d'études dès les premières phases du projet est un facteur clé de réussite. Les opérations menées dans le cadre du renouvellement urbain ont permis une diffusion progressive de ces pratiques au-delà du seul périmètre ANRU. L'évolution des standards énergétiques, la montée en exigence sur la qualité d'usage et la structuration des démarches de programmation illustrent la portée structurante de ces projets sur l'ensemble des pratiques professionnelles en matière de réhabilitation et de renouvellement urbain.

Saint-Pol-sur-Mer, Jean-Bart - Guynemer

© @En Rue

Avant

Architecte : AADA (Projection)

© Habitat du Nord

ZOOM SUR

Communauté Urbaine de Dunkerque
Saint-Pol-sur-Mer (59), Jean-Bart–Guynemer

Bailleur : Habitat du Nord

Située en périphérie de Dunkerque, la commune de Saint-Pol-sur-Mer portait les traces d'un urbanisme de rupture, marqué par la présence d'une barre d'immeuble de plus de 500 mètres formant une véritable muraille entre la ville traditionnelle et la cité-jardin des Cheminots. Pour rétablir une cohérence urbaine et améliorer la qualité résidentielle du quartier, une opération de renouvellement urbain d'envergure a été engagée. Elle a combiné la réhabilitation et la résidentialisation de 508 logements, la démolition de 389 logements, ainsi que la construction de 44 logements neufs, permettant une transformation en profondeur du tissu urbain. Le projet a permis de restaurer une continuité urbaine en intégrant la transformation de la barre Jean-Bart–Guynemer au sein du tissu de la cité-jardin. Les démolitions ciblées et la requalification des immeubles conservés ont favorisé la création de petits îlots résidentiels différenciés, en cohérence avec le plan d'ensemble du quartier.
Cette recomposition a permis de développer des programmations adaptées aux besoins des différents publics : logements familiaux à proximité de l'école, logements pour seniors et jeunes actifs à proximité des transports et des commerces, logements performants sur le plan énergétique pour les ménages les plus fragiles. Complétée par la création de logements en béguinage, la construction de maisons neuves dans la cité-jardin, et la réhabilitation du bâti existant, une palette diversifiée d'offres de logements est proposée pour permettre de répondre à la diversité des parcours et renforcer l'attractivité du quartier.

Articuler le processus de conception de la réhabilitation à la définition et à la formalisation du projet urbain en amont, pour qu'il apporte des réponses spécifiques et adaptées aux enjeux du renouvellement urbain à l'échelle du quartier.

ENSEIGNEMENT N° 2

La réhabilitation, une composante essentielle à l'amélioration du fonctionnement social et urbain

→ CONSTAT

Les bâtiments réhabilités ne parviennent pas toujours à s'inscrire dans la nouvelle organisation urbaine du quartier. Présentant parfois des qualités architecturales indéniables, certains bâtiments réhabilités peuvent conserver des caractéristiques qui nuisent au bon fonctionnement, à leur attractivité, et altèrent leur capacité à s'intégrer dans un environnement urbain recomposé (rez-de-chaussée et/ou pignons aveugles, prospects trop proches, complexités des espaces desservants…).

→ ENJEU

Assurer une intégration cohérente des bâtiments réhabilités dans le projet urbain d'ensemble en les articulant aux constructions neuves et aux aménagements des espaces publics.

Cela suppose de s'appuyer sur des prescriptions partagées, définies dans le cadre d'un plan-guide, véritable outil de cohérence entre les différentes opérations à l'échelle du quartier.

→ PRÉCONISATIONS

Les orientations/prescriptions portant sur la réhabilitation peuvent s'appuyer sur des fiches de lot spécifiques. Ces documents doivent être partagés et coconstruits entre le bailleur maître d'ouvrage, la collectivité, et l'urbaniste du projet urbain.

Il s'agit d'encourager la différenciation urbaine en recourant à plusieurs maîtres d'œuvre guidés par un cahier des charges pour garantir une cohérence à l'ensemble des opérations.

Ce document de référence sera intégré à la consultation de maîtrise d'œuvre des bailleurs maîtres d'ouvrage, avec des prescriptions qui doivent tenir compte de la situation, de la configuration du bâtiment, de ses caractéristiques techniques mais aussi patrimoniales pour notamment :

- **Développer les façades actives**, en renforçant l'ouverture vers l'espace public par l'occupation des rez-de-chaussée des immeubles de façon à pouvoir réintroduire le cas échéant de nouveaux commerces, à développer une offre de services de proximité, voire en fonction des configurations, affecter les espaces de rez-de-chaussée aux logements.
- **Mettre en valeur les halls d'entrée**, espaces identifiables, accueillants et sécurisants.
- **Intégrer le bâti à son environnement par la résidentialisation et le lien à l'espace public**, ce qui revient à traiter le lien au sol de l'immeuble, éloigner les flux et passages des façades et créer des îlots de fraîcheur (…) pour ainsi améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, mais aussi à faciliter la gestion de ces espaces. La résidentialisation, en particulier, permet d'anticiper les conditions de gestion et d'appropriation futures des ensembles réhabilités, en travaillant dès la conception sur la lisibilité, la sécurité, l'accès et l'usage des espaces extérieurs.
- **Corriger les configurations spatiales pénalisantes** (porches, pilotis, halls traversants, terrasses accessibles…) qui peuvent se révéler propices au développement de mésusages.

Arcueil Gentilly, Chaperon-Vert
Bailleur : Valdevy – Architecte : Agence RVA

© JDL

• Transformer l'image du quartier en **modifiant les façades et en introduisant des composantes contemporaines** (balcons, loggias régulant la température des logements, offrant de nouveaux usages).

• Utiliser des matériaux qualitatifs, des modénatures structurantes et soigner les détails de mise en œuvre.

Des fiches de lot de réhabilitation, « co-élaborées » par la maîtrise d'œuvre urbaine (architecte-urbaniste) et la maîtrise d'ouvrage du bailleur, permettraient de formaliser et de partager une vision commune du projet. Inspirées du modèle utilisé pour les constructions neuves, elles seraient coordonnées par la maîtrise d'œuvre urbaine et préciseraient les attendus architecturaux, urbains et sociaux des différentes opérations de réhabilitation et leur intégration avec le projet de renouvellement urbain d'ensemble. Ces fiches pourraient notamment intégrer des éléments de programmation correspondant aux publics cibles, afin d'orienter les choix de réhabilitation en cohérence avec les objectifs du projet de renouvellement urbain.

Architecte : Agence RVA

© JDL

ZOOM SUR

EPT Grand Orly Seine Bièvre
Arcueil Gentilly (94), Chaperon-Vert

Bailleur : Valdevy (ex Opaly)

Situé aux portes de Paris sur les communes d'Arcueil et de Gentilly, le projet de renouvellement urbain de la cité du Chaperon-Vert (construite entre 1955 et 1965) a permis de repositionner le quartier dans son environnement métropolitain, en renforçant ses continuités urbaines et en valorisant son patrimoine bâti avec plus de 1400 logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation d'ampleur.

• L'accroche des immeubles à des espaces publics requalifiés a permis de repenser les déplacements et les usages dans le quartier en qualifiant les espaces publics en continuité avec leur environnement et en les distinguant clairement des circulations et usages résidentiels, prolongeant ainsi la structure traditionnelle de la ville sur la base de rues, square, îlots et résidences.

• Des cours arborées ont été aménagées en cœur d'îlots, constituant à la fois des îlots de fraîcheur et des espaces de sociabilité à l'échelle du quartier élargi.

• Les façades des immeubles réhabilités ont été retravaillées dans un langage architectural contemporain, en cohérence avec les nouvelles constructions environnantes.

• Une architecture différenciée a été recherchée grâce à l'intervention de maîtrises d'œuvre distinctes pour chaque îlot.

La construction de bâtiments neufs en articulation avec les pignons des immeubles existants a permis de renforcer les continuités urbaines, de clarifier les parcours et d'assurer une transition harmonieuse entre les formes bâties.

ENSEIGNEMENT N° 3

Renforcer l'interface entre l'immeuble et son environnement urbain

→ CONSTAT

Si la requalification est davantage intégrée aux projets de renouvellement urbain, elle peut encore, dans certains cas, être pensée de manière trop autonome, sans faire suffisamment le lien avec les autres composantes du projet de transformation du quartier. La résidentialisation joue un rôle déterminant pour assurer la continuité urbaine et architecturale avec les autres interventions du PRU (espaces publics, équipements, programmes de logements neufs), en permettant de délimiter les espaces publics et les espaces privés des résidences sociales, de créer un adressage et de faciliter la gestion des espaces non bâtis, de régler des fonctionnalités (stationnement, cheminement, services publics) et de proposer de nouveaux usages (jeux, espaces de repos...). Ces espaces de transition, situés entre l'espace public et l'espace domestique, jouent un rôle essentiel : ils contribuent à renforcer la qualité de l'environnement résidentiel tout en assurant une continuité harmonieuse avec le projet d'espace public. En redéfinissant des seuils et des espaces intermédiaires, ils favorisent leur appropriation par les habitants, ce qui renforce le sentiment de sécurité et limite les dégradations. Dans ce cadre, le traitement des limites est déterminant : il permet à la fois de qualifier l'espace public et de protéger l'espace résidentiel, tout en adaptant progressivement les conceptions originelles aux objectifs du plan de renouvellement urbain qui guide la transformation du territoire.

Pau, Saragosse
Bailleur : Pau Béarn Habitat - Paysagiste : BASE

© JDL

→ ENJEU

Renforcer et asseoir l'attractivité d'une opération de réhabilitation nécessite de s'appuyer sur un environnement requalifié, où les interventions sur la résidentialisation jouent un rôle structurant.

Celles-ci doivent à la fois répondre aux enjeux fonctionnels – en clarifiant les domanialités et en définissant précisément les usages des espaces non bâtis – et permettre une amélioration qualitative de l'environnement bâti. La résidentialisation peut aussi constituer un support pour accompagner les initiatives en faveur de l'excellence environnementale : renaturation, désimperméabilisation des sols, création d'îlots de fraîcheur, gestion de l'eau, ombrage, plantations de masques, gestion de l'eau...

→ PRÉCONISATIONS

Les interventions sur les espaces extérieurs sont parfois menées dans des temporalités différentes de celles des opérations de réhabilitation, ce qui peut nuire à la cohérence d'ensemble. Pourtant, la résidentialisation constitue une composante essentielle du projet de requalification et doit être pensée comme partie intégrante d'un programme global, associant bâti, communs, rez-de-chaussée et espace public.

Cela implique, en amont, de constituer une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire capable de porter une réflexion conjointe sur la réhabilitation et les espaces extérieurs, afin d'assurer la continuité qualitative et fonctionnelle entre les différentes échelles et espaces du projet. Il convient ainsi :

• De **créer les conditions d'un « continuum de qualité » entre les espaces privés et publics**, en articulant la programmation et conception des logements, des communs, des halls, des rez-de-chaussée actifs et leur interface avec l'espace public.

• De **définir clairement les seuils et les limites en lien avec l'organisation urbaine d'ensemble**, afin de garantir l'accessibilité des immeubles depuis l'espace public et de faciliter la mobilité des enfants, des personnes âgées, à mobilité réduite, ou avec poussettes, ainsi qu'une gestion facilitée (accès pour la collecte des ordures ménagères, protection incendie du bâti…) et de contribuer à la prise en charge des conditions d'insécurité (voir enseignement n°11) au regard du diagnostic.

• Dans les contextes qui s'y prêtent, d'**optimiser les formes urbaines de faible densité** par des adjonctions bâties permettant de (ré)aménager des espaces collectifs.

• D'**agir simultanément sur le bâti et l'espace résidentialisé** pour apporter des réponses adaptées au changement climatique à l'échelle des îlots et du quartier : îlots de fraîcheur, désimperméabilisation, renaturation, gestion de l'eau.

Ces espaces constituent des opportunités pour mettre en œuvre des interventions croisées, articulant enjeux urbains, environnementaux et d'usages. Ils permettent notamment :

Orléans, La Source
Bailleur : Les résidences de l'Orléanais - Architecte : GA architecture

© JDL

• De **délimiter les seuils entre espaces publics et privés**, par exemple à travers l'aménagement de noues paysagères non circulables, qui assurent à la fois la séparation physique des rez-de-chaussée avec l'espace collectif ou entre résidences et la gestion alternative des eaux pluviales par infiltration, réduisant ainsi la pression sur les réseaux d'assainissement.

• De **désimperméabiliser et de végétaliser les sols**, y compris sur les aires de stationnement, en privilégiant des essences végétales adaptées au stress hydrique. Ces aménagements favorisent la création d'îlots de fraîcheur, de zones d'ombre et le développement de la biodiversité.

• De **créer des espaces résidentiels de qualité, conçus pour encourager la marchabilité et les mobilités douces**, tout en valorisant les pieds d'immeuble comme des lieux vivants, intégrés au paysage et propices à la biodiversité.

Chaque projet de requalification devrait être accompagné d'une proposition de résidentialisation intégrée, détaillant l'ensemble de ses composantes fonctionnelles, programmatiques, environnementales et paysagères : organisation du stationnement, clarification des domanialités, adressage, accessibilité, gestion des ordures ménagères, désimperméabilisation des sols, renaturation…

Architecte : Alexandre Lacaze

© JDL

ZOOM SUR

Communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées
Pau (64), Saragosse

Bailleur : Pau Béarn Habitat

Construit dans les années 1960 à partir du plan d'ensemble de l'architecte André Remondet, le quartier Saragosse bénéficie d'une situation stratégique à proximité immédiate du centre-ville, et dispose de vastes espaces extérieurs à fort potentiel paysager et environnemental. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, 1500 logements sociaux ont été réhabilités. Un travail spécifique a été mené sur les pieds d'immeuble, dans une perspective d'accessibilité renforcée et d'adaptation du quartier au vieillissement de la population. Cette approche a permis de renforcer la cohérence paysagère du quartier et de différencier les usages selon la localisation des espaces : résidentiels, de circulation ou de convivialité.

Le programme de réhabilitation des immeubles s'inscrit dans une approche intégrée, articulant le traitement du bâti à celui des espaces extérieurs jusqu'au pied des immeubles : rénovation des halls, stationnements réorganisés, déploiement de circulations douces, végétalisation, fleurissements et mobilier urbain adapté.

En articulant dès l'amont les interventions sur le bâti et l'espace public, le projet a su créer un environnement urbain apaisé, lisible et accessible, propice à l'appropriation par les habitants. Cette stratégie globale renforce à la fois la qualité résidentielle, le lien social, et l'attractivité durable du quartier.

ENSEIGNEMENT N° 4

Composer avec les qualités du patrimoine pour répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain

→ CONSTAT

Lorsque la qualité architecturale de certains bâtiments est avérée – qu'il s'agisse de leur morphologie, de leur intégration urbaine ou paysagère, de la qualité des parties communes et des logements mais aussi de leur bon fonctionnement social –, elle constitue un atout indéniable. À cela peut s'ajouter une valeur patrimoniale propre, qui renforce l'intérêt de leur conservation et de leur transformation. Pour autant, ces bâtiments peuvent demeurer éloignés de certains standards contemporains et des usages réels (performances thermiques, accessibilité, présence d'espaces extérieurs, dimensions des pièces, etc.), nécessitant une intervention adaptée pour concilier respect du bâti existant et mise à niveau du fonctionnement et des usages.

→ ENJEU

Concevoir l'évolution des bâtiments en valorisant leurs qualités de conception tout en traitant leurs dysfonctionnements.

Cette démarche peut conduire à réinterroger certaines options initiales (organisation des logements, formes bâties, usages des espaces communs…) afin de garantir aux locataires des conditions de vie conformes aux standards actuels et à leurs besoins, tant en matière de confort que d'usages ou de performance énergétique.

→ PRÉCONISATIONS

Lorsque l'on s'engage dans un projet de réhabilitation, il est important d'intégrer des points spécifiques concernant la méthode de travail, les délais et les coûts d'intervention. Cela signifie qu'il faudra :

- **Mettre en place un dispositif de travail en « mode projet »**, ce qui implique de définir les conditions concrètes du dialogue entre la maîtrise d'ouvrage (MOA), l'urbaniste en chef, les maîtres d'œuvre (MOE), les porteurs de projet, les architectes des bâtiments de France (ABF), ainsi que les habitants. Ce dispositif doit être piloté par le porteur de projet de renouvellement urbain, le plus souvent la collectivité maître d'ouvrage du plan-guide, en étroite coordination avec le(s) bailleur(s) concerné(s). Il s'appuie sur des instances politiques et techniques dédiées pour les arbitrages stratégiques, et un atelier technique de projet réunissant régulièrement les partenaires opérationnels (bailleurs maîtres d'ouvrage, MOE, ABF, architectes conseils de l'État, services de la collectivité, ANRU, etc.).
- **Conduire systématiquement un diagnostic patrimonial pour identifier les capacités d'évolution du bâti**, afin que ce dernier s'intègre au mieux dans le projet de renouvellement urbain.
- **Disposer d'une forte ingénierie technique afin de bien mettre en dialogue la préservation du patrimoine avec les besoins actuels** pour éviter un décrochage de l'offre réhabilitée.

• **Partager les arbitrages pour porter ensemble les prestations, celles relevant du traitement architectural comme celles liées au confort du logement** (mises aux normes, rénovation des logements, accessibilité, acoustique...).

• **Anticiper des coûts d'interventions plus élevés et des délais plus longs** (contraintes techniques, négociations) et maîtriser les coûts induits par la mise aux normes de bâtiments dans le respect de la construction d'origine.

• **Conduire une analyse prospective du profil des demandeurs de logement social** et de la composition des ménages qui s'installent dans le quartier, afin d'orienter la programmation résidentielle et de définir les typologies de logements les plus adaptées aux besoins actuels et à venir.

Ces projets patrimoniaux étant particulièrement mobilisateurs et sources potentielles de contestation, la co-construction avec les occupants et plus largement avec les habitants du quartier est un prérequis indispensable pour assurer la réussite et la pérennité du projet mais aussi sa valorisation.

Le Serpentin - Pantin, Les Courtillières
Bailleur : Pantin Habitat - Architecte : Agence RVA

© Luc Boegly

Dans le cadre d'une opération labellisée « Architecture contemporaine remarquable » (ACR), il convient de rédiger en amont une notice explicitant comment préserver les qualités d'un projet architectural et urbain hérité d'une période de conception antérieure, tout en l'adaptant aux besoins et usages actuels et futurs.

ZOOM SUR

EPT Est Ensemble
Pantin (93), Les Courtillières

Bailleur : Pantin Habitat

Conçu entre 1955 et 1960 par l'architecte Émile Aillaud et labellisé « Patrimoine du XX^{e} siècle », le quartier des Courtillières fait l'objet, depuis 2006, d'un ambitieux programme de renouvellement urbain, conjuguant préservation patrimoniale et amélioration du cadre de vie.

Le diagnostic initial a révélé des dysfonctionnements urbains liés à l'introversion du parc central, enclavé au pied de l'emblématique bâtiment en arc, surnommé le Serpentin, dont la façade s'étend sur près de 2 kilomètres. Cet espace central faisait l'objet de mésusages répétés, qui impactaient la qualité de vie des résidents et dégradaient l'offre résidentielle située aux abords immédiats.

Ce constat a conduit à ouvrir cet espace pour en faire un véritable parc urbain fédérateur, en requalifiant les liens entre les immeubles et l'espace public. Dans cette nouvelle configuration, le système de résidentialisation s'est inscrit par un marquage clair des accès depuis la rue, et l'aménagement d'espaces en retrait par des bâtiments, renforçant la protection des logements les plus exposés, en particulier ceux situés en rez-de-chaussée. Par ailleurs, la fermeture des halls traversants – tout en conservant leur transparence et leur luminosité par le maintien de larges baies vitrées – a amélioré l'usage et la sécurité des parties communes. La végétalisation du parc et des espaces résidentiels a également été densifiée, dans un souci de cohérence paysagère et de confort d'usages.

Sur le plan architectural, les façades ont été rénovées en profondeur. L'isolation thermique par l'extérieur est constituée d'un bardage sur ossature bois, habillé de plaques cintrées en ciment recouvertes d'une mosaïque d'émaux de verre, combinant performance énergétique et expression artistique.

© JDL Architecte : Agence RVA

Le plasticien Pierre Di Sciullo a conçu une intervention colorimétrique différenciée :

• Côté rue, un dégradé vertical dans les tons gris clair assure une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti.

• Côté parc, une palette plus vive dans les tons bleus et orangés, déclinée en dégradé horizontal, vient singulariser chaque cage d'escalier.

Au-delà de sa dimension artistique, le recours à des matériaux plus « nobles » et qualitatifs, tels que le parement en pâte de verre, contribue à rehausser la valeur d'usage et l'image symbolique du bâti. Il participe à repositionner le patrimoine réhabilité en renforçant son attractivité et en le rapprochant des standards des constructions plus récentes.

Ces interventions croisées – sur les usages, l'habitat, les espaces publics et l'écriture architecturale – ont permis de préserver l'esprit original du projet, tout en réinscrivant les Courtillières dans une dynamique urbaine mieux connectée à son environnement et à la ville.

ENSEIGNEMENT N° 5

Étudier le potentiel d'adaptation des logements en s'appuyant sur leurs qualités initiales

→ CONSTAT

Les caractéristiques du logement social ont évolué au fil des décennies, reflétant des contextes socio-économiques, des visions architecturales et des logiques de production différentes. Il n'existe pas une qualité type du logement social, mais plutôt des périodes marquées par des conceptions distinctes, dans lesquelles le logement a été pensé comme un support d'usages et de modes de vie.

Dans les projets de réhabilitation, des logiques de standardisation ou de préfabrication peuvent dans certains cas conduire à un traitement secondaire du logement en tant que tel, au profit d'enjeux techniques ou énergétiques. Il ne faut pourtant pas sous-estimer le levier d'attractivité résidentielles pour de futurs habitants que représentent des logements bien agencés, en phase avec les attentes et les besoins d'aujourd'hui.

Arcueil Gentilly, Chaperon-Vert
Bailleur : Valdevy - Architecte : Agence RVA

© Jean-Yves Lacôte/Valdevy

Chaque opération de réhabilitation doit donc interroger de manière spécifique le « produit-logement », sa programmation, en tenant compte de son époque de construction, de son contexte territorial et des besoins / usages actuels et futurs. **Il ne s'agit pas de se conformer à une norme générique, mais bien de tirer parti des qualités existantes tout en corrigeant leurs limites, dans une logique d'adaptation, de confort et de durabilité.**

→ ENJEU

Le projet de requalification doit dépasser la seule dimension technique pour replacer le logement au cœur de la réflexion, en tant qu'espace de vie à requalifier dans une logique de confort, d'usage, de durabilité et d'attractivité résidentielle.

Face à la diversité des situations bâties, l'adaptation du logement doit s'appuyer sur une analyse de ses qualités initiales, de son époque de conception, de ses usages d'origine et de ses capacités de transformation. L'enjeu est de revaloriser la cellule logement dans les projets de réhabilitation, en tirant parti de ses atouts, en corrigeant ses limites, et en l'ajustant aux attentes actuelles et futures des habitants.

→ PRÉCONISATIONS

Tout projet de réhabilitation doit s'appuyer, dès les phases amont, sur une analyse qualitative et fonctionnelle approfondie des logements existants. Cette démarche doit permettre de fonder les choix d'intervention sur une connaissance fine du patrimoine concerné,

en croisant enjeux techniques, usages résidentiels, attentes des ménages et objectifs de diversification territoriale.

L'objectif est double :
1. **Apprécier la qualité globale du bâti et des logements dans leur contexte d'origine** (conception, usages, vieillissement, transformations successives).
2. **Identifier les inadéquations actuelles ou à venir entre l'offre de logements et la demande locale**, dans une perspective d'adaptation, d'attractivité et de soutenabilité.

L'analyse devra porter sur plusieurs dimensions complémentaires :

• **La pertinence des typologies existantes au regard des besoins** exprimés sur le territoire selon les profils de locataires (structure familiale, niveaux de ressources, parcours résidentiels), en **articulation avec l'offre disponible à l'échelle du quartier**.

• **La capacité d'évolution des logements et des parties communes sur le plan technique** (potentialités d'agrandissement, de réorganisation ou de modularité et d'évolutivité des espaces privatifs comme communs…) dans le respect des équilibres économiques du projet.

• **Les qualités et limites intrinsèques de la cellule logement :** mode de desserte (couloir, distribution en étoile), surfaces et organisation des pièces (en enfilade ou indépendantes, présence et qualité des espaces extérieurs, orientation, confort acoustique, accessibilité, etc.).

• **Le potentiel d'adaptation à la diversité des publics**, notamment les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap, ou en besoin de configurations particulières (cohabitation intergénérationnelle, familles monoparentales, etc.), via des aménagements simples ou ciblés.

• **La compatibilité avec les objectifs environnementaux** : performance thermique atteignable, potentiel de ventilation naturelle, confort d'hiver comme d'été, qualité de l'air intérieur, désimperméabilisation possible, matériaux en place réutilisables, etc.

Pour consolider ces expertises et analyses multicritères, il est indispensable de mobiliser l'expertise d'usage des habitants à travers des enquêtes, entretiens, visites, ateliers… Les usagers disposent d'une connaissance fine de l'immeuble et du logement, et de ses usages au quotidien. Leur regard permet de repérer précisément ce qui fonctionne, ce qui pose problème, ce qui a été détourné de son usage initial, ou encore ce qui mériterait d'être amélioré pour renforcer le confort, la fonctionnalité et la qualité de vie au quotidien.

Enfin, cette analyse doit s'inscrire dans une vision stratégique et opérationnelle du projet urbain – concordance de la réhabilitation avec la transformation de son environnement –, en lien avec la vocation de chaque résidence et la trajectoire de transformation du quartier. Elle doit guider la décision de maintenir, de transformer ou de faire évoluer les logements existants, en cohérence avec les ambitions sociales, architecturales, environnementales et économiques portées à la fois par le projet de réhabilitation et le projet de renouvellement urbain.

Une analyse avantages/inconvénients/limites/potentialités des logements au regard des besoins actualisés du territoire doit être engagée dès la phase de diagnostic du bâtiment pour croiser les éléments de programmation avec le potentiel de transformation. À terme, ce « croisement » entre programmation, qualité des logements, et potentiel d'évolutivité pourrait être intégré au diagnostic urbain d'ensemble pour faire valoir la qualité intrinsèque des logements dans les choix d'arbitrage.

ZOOM SUR

Rennes Métropole
Rennes (35), Maurepas – Gros Chêne
Bailleur : Archipel habitat

Le bailleur social Archipel habitat a engagé la restructuration de deux tours (Groix et Guérande) emblématiques du quartier, construites entre 1959 et 1962 par le trio d'architectes Jean-Gérard Carré, Jean-Michel Legrand et Jacques Rabinel. Ces deux immeubles de 16 étages et de 90 logements chacun font partie d'un ensemble de dix tours identiques. Une précédente rénovation thermique, menée en 1994, avait modifié l'esthétique des façades en réduisant considérablement les surfaces vitrées, altérant ainsi certaines qualités architecturales d'origine.

La requalification vise à retrouver l'esprit initial de ces bâtiments tout en les adaptant aux exigences d'aujourd'hui. Un important travail de concertation a été mené avec les habitants – certains présents depuis la construction – afin de coconstruire les orientations du projet : façades, parties communes, intérieur des logements. Cette démarche participative a permis une redéfinition fine des besoins et des usages.

Les logements ont fait l'objet d'une restructuration en profondeur : regroupement de certains logements pour créer de nouvelles typologies, décloisonnement pour créer de plus grandes pièces de vie ou des cuisines ouvertes, ajout de celliers à chaque étage, installation d'allèges basses favorisant l'apport de lumière naturelle, gestion du confort d'été par la mise en place de dispositifs de protections solaires, reprise totale des pièces humides… ainsi qu'un soin particulier apporté à l'isolation thermique et acoustique ont permis d'améliorer significativement le confort quotidien des habitants.

Pour encourager la mixité sociale au sein même des immeubles, une offre résidentielle différenciée a été mise en place : logements locatifs sociaux et intermédiaires, accession sociale à la propriété en Bail réel solidaire (BRS). Les typologies ont été repensées pour s'adapter à la diversité des profils : jeunes actifs (T1 et T1bis sur 4 niveaux), personnes âgées, ou encore ménages primo-accédants. Cette diversité typologique, du studio au T6, permet de rompre avec l'uniformité initiale.

Ce chantier mené en site non occupé a permis des interventions lourdes difficilement réalisables en site occupé, notamment les modifications de structure et d'organisation spatiale. Il fait aujourd'hui office de projet pilote, préfigurant la réhabilitation des huit autres tours du quartier.

© François Prost

Tours Guérande et Groix
Architecte : Atelier Robain Guieysse - bmc2

© JDL

La nécessaire adaptation du logement au vieillissement et à la perte d'autonomie

Quelles spécificités du vieillissement dans les QPV ?

→ **Un enjeu lié au vieillissement qui rencontre celui de la pauvreté, avec des vulnérabilités démographiques et sociales qui se renforcent réciproquement :** dans les QPV, 15 % des habitants de 75 ans et plus vivent avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (Chiffres clés de la pauvreté, ONPV).

→ **Si les QPV restent proportionnellement plus jeunes que les autres territoires** (les habitants des QPV ont en moyenne 35 ans, contre 41 dans les environnements urbains, selon l'INSEE), le vieillissement est le plus rapide et significatif dans ces territoires (selon l'ANCT, en 2017, le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté de 90 % dans les QPV entre 1990 et 2010), posant un enjeu d'accélération de l'adaptation au vieillissement de ces quartiers.

→ **Des catégories de personnes vieillissantes particulièrement vulnérables dans les QPV :** dès 2016, 80 % des ménages seuls sont constitués de femmes de plus de 75 ans (ONPV).

→ **Des enjeux à croiser avec d'autres objectifs de politique publique :**
• Une vulnérabilité accrue des personnes vivant en QPV aux effets du changement climatique, qui fragilise encore plus les personnes âgées.
• Un état de santé des habitants en QPV plus dégradé qu'ailleurs, qui nécessite une approche globale en matière d'offre de soins, mais aussi de santé urbaine et environnementale.

Dans un contexte de transition démographique marqué par un vieillissement croissant de la population (30 % des Français auront plus de 60 ans à l'horizon 2030), l'adaptation du parc de logements sociaux à la perte d'autonomie, comme aux situations de handicap, constitue un enjeu majeur, notamment dans les QPV, où la vulnérabilité sociale renforce l'exposition aux situations de dépendance. Cette adaptation des logements, pour garantir leur accessibilité réelle, nécessite de s'intégrer à des stratégies plus globales prenant également en compte l'aménagement des espaces publics, le déploiement de services de proximité et l'adaptation des services de soins, pour prévenir la perte d'autonomie et lutter contre l'isolement.
Alors que 92 % des Français souhaitent vieillir à domicile (enquête IFOP pour ARPAVIE – mai 2022), l'adaptation des logements devient une priorité pour améliorer les conditions de vie des personnes concernées et alléger la charge des aidants.
Ce constat appelle une réponse renforcée et coordonnée de l'ensemble des acteurs du renouvellement urbain, afin de repenser les conditions du maintien à domicile des personnes à mobilité réduite et d'un cadre de vie urbain inclusif.

Le quartier Saragosse à Pau, une approche systémique de l'adaptation au vieillissement

Dans ce quartier de 14 000 habitants, où plus d'un quart de la population a plus de 60 ans — et 14 % plus de 75 ans —, 10 % du parc social réhabilité, soit 140 logements, ont fait l'objet d'une suradaptation. Ces logements ont été conçus pour répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, mais également pour convenir à d'autres publics comme les familles avec enfants ou les personnes en situation de handicap.
Cette démarche s'est appuyée sur une mission d'expertise en ergonomie et en domotique, permettant d'évaluer les besoins liés au vieillissement. **Des études ont été menées, par typologie de logements, par des équipes pluridisciplinaires (ergothérapeutes et architectes), en amont de la validation des plans.** Elles ont permis d'anticiper les problématiques courantes rencontrées par les personnes âgées dans leur environnement quotidien — qu'il s'agisse du logement lui-même, des parties communes ou des espaces publics du quartier — afin de faciliter leur mobilité et prévenir notamment les risques de chutes.

L'expertise domotique a permis de définir des scénarios adaptés à la vie quotidienne, tels que la gestion des entrées et sorties, l'éclairage nocturne par parcours lumineux, ou encore le pilotage automatisé des équipements (comme les volets roulants), afin d'offrir plus de confort, de sécurité et d'autonomie aux résidents.

Pau, Saragosse
Bailleur : Pau Béarn Habitat
Paysagiste : BASE

© JDL

© Pau Béarn Habitat

L'aménagement des espaces publics a été entièrement repensé pour répondre aux usages des personnes âgées :

• **Mobilier urbain entièrement adapté** : installation systématique de bancs - avec accoudoirs et dossiers, et en disposition « salon » pour favoriser les rencontres et les discussions -, d'appuis ischiatiques, adaptation des revêtements de sol pour prévenir les chutes, et élargissement des trottoirs pour faciliter les déplacements. Les voiries, espaces verts et zones de rencontre ont été repensés dans cette logique inclusive.

• **Rez-de-chaussée actifs :** les aménagements des pieds d'immeubles sociaux ont clarifié les différents usages (locaux vélos sécurisés, cheminements piétons, signalétique adaptée) et ont été conçus comme des espaces de transition de la chaîne des déplacements, entre les logements et l'espace public.

• **Sécurité et confort des déplacements :** les traversées piétonnes (notamment sur l'avenue Saragosse) ont été conçues en tenant compte de la fatigabilité et de l'équilibre des usagers âgés. Sur les axes secondaires également, les cheminements sont sécurisés et lisibles.

• **Bien-être et santé :** des parcours de santé paysagers ont été installés avec des aides à la marche et des équipements incitant à l'exercice doux. Des dispositifs d'ombrage et de rafraîchissement ont été prévus pour atténuer les effets des fortes chaleurs et anticiper les épisodes caniculaires. Des toilettes publiques ont également été installées dans les parcs et jardins.

Cette démarche intégrée illustre une approche exemplaire de l'adaptation au vieillissement, où la réhabilitation du bâti et la transformation de l'environnement permettent de garantir aux habitants un cadre de vie plus inclusif, confortable et durable.

ENSEIGNEMENT N° 6

Adosser l'amélioration thermique à une démarche globale de confort, d'usage et de repositionnement résidentiel

→ CONSTAT

Dans un contexte de ressources financières contraintes, de hausse des coûts et de nouvelles obligations réglementaires[2], la priorisation des travaux de réhabilitation se porte généralement sur la rénovation énergétique, parfois au détriment du confort du logement, de la qualité des parties communes et des espaces extérieurs de la résidence. Pour respecter leur budget initial, les bailleurs opèrent alors une fongibilité des enveloppes pouvant conduire à abandonner certaines prestations programmées dans une réhabilitation d'ensemble pourtant déterminantes pour revaloriser le patrimoine.
Ainsi, pour arbitrer et stabiliser le niveau et le programme d'une réhabilitation, dans le cadre du bouquet de travaux à engager, les bailleurs maître d'ouvrage distinguent le plus souvent :

• Les travaux incontournables :
- Les travaux de rénovation énergétique incluant l'amélioration de la performance thermique (étiquettes énergétiques) et le raccordement au chauffage urbain dans l'objectif de maîtriser les charges locatives, et ainsi soutenir le pouvoir d'achat des ménages.
Il est souvent développé un « package thermique » incluant notamment l'isolation, le changement de menuiseries mais aussi la ventilation pour prévenir l'humidité et limiter la pollution de l'air ; ces volets étant interdépendants pour garantir une performance réelle du bâtiment rénové.
- L'ensemble des travaux liés à la mise en sécurité des équipements existants, tant dans les logements qu'au niveau des parties communes (sécurité électrique, dispositifs incendie, etc.) mais aussi les interventions sur les réseaux (eau, électricité, chauffage), dont l'obsolescence nécessite une remise à niveau indispensable, tant pour garantir la sécurité des occupants que pour répondre aux enjeux énergétiques.

• Les travaux potentiellement différables :
- La remise en état des parties communes, l'amélioration des fonctionnalités des logements, la requalification des abords immédiats des bâtiments. Bien que différables, ces travaux contribuent fortement à la qualité d'usage et à l'amélioration du cadre de vie des locataires.

→ ENJEU

Intégrer et ajuster chacun des champs de la réhabilitation (technique, thermique, hygrométrique, acoustique, confort et environnement) sans en négliger aucun dans la recherche d'un équilibre global.

Plus particulièrement dans le cadre des projets de renouvellement urbain, cet équilibre doit permettre à l'opération de réaliser un véritable saut qualitatif, en mutualisant et en consolidant certaines interventions pour en renforcer les performances et la durabilité.

2. Loi Climat et résilience du 22 août 2021. La stratégie nationale bas carbone (SNBC)

Jules-Guesde, Saint-Nazaire
Bailleur : Silène Habitat - Architecte : Richard Faure

© RFA

→ PRÉCONISATIONS

Pour qu'une réhabilitation contribue durablement au projet de renouvellement urbain et puisse prétendre (re)positionner un produit « concurrentiel » dans l'offre globale, un bouquet conséquent d'interventions doit pouvoir être activé. Il doit combiner performance technique, amélioration du confort, qualité architecturale et revalorisation de l'environnement résidentiel.

Ainsi, **une réhabilitation à visée transformatrice devrait intégrer, autant que possible, les composantes suivantes :**

- **Une remise en état qualitative des logements au-delà des seules mises aux normes.**
- **Des logements bien ventilés, mieux orientés et offrant des ouvertures sur l'extérieur tout comme une réelle performance énergétique.**
- **Des parties communes rénovées et valorisées**, notamment des halls d'entrée accueillants, lumineux, lisibles, contribuant à l'image résidentielle de l'immeuble.
- **Une résidentialisation qualitative intégrant une gestion fine des espaces de transition** (cheminements piétons, entrées d'immeubles...) contribuant à la création d'îlots de fraîcheur et participant à la pacification du site.
- **Une transformation de l'image architecturale** pour éviter toute stigmatisation du bâtiment en tant que logement social.

En consolidant ces différents leviers, une réhabilitation devient un acte stratégique, à la croisée des ambitions environnementales, sociales et urbaines. Elle peut alors pleinement contribuer à repositionner l'immeuble dans l'offre locale, attirer de nouveaux profils de ménages, et inscrire le patrimoine dans une dynamique de reconquête résidentielle à long terme.

Sanctuariser les interventions essentielles à la requalification et à la revalorisation d'ensemble du bâtiment en leur affectant des budgets partiellement étanches pour prévenir tout « déshabillage » au bénéfice des mises aux normes thermiques.
Identifier dès l'amont la répartition budgétaire entre les différentes composantes de la réhabilitation, afin de garantir une cohérence entre les montants investis et les ambitions programmatiques.

Architecte : Agence RVA

© JDL

ZOOM SUR

EPT Grand Orly Seine Bièvre
Arcueil Gentilly (94), Chaperon-Vert
Bailleur : Valdevy (ex Opaly)

Dans l'objectif de renforcer l'intégration du quartier dans son environnement urbain, le projet de requalification du Chaperon-Vert repose sur une combinaison d'interventions cohérentes, visant à améliorer à la fois le cadre de vie des habitants et l'attractivité du quartier.
La revalorisation des espaces extérieurs a été un levier essentiel, avec la création d'îlots de fraîcheur rapprochant la végétation des façades et la réalisation d'extensions sur les pignons pour mieux articuler le bâti avec son environnement.
À l'échelle des logements, des aménagements qualitatifs ont été déployés : rénovation des halls, traitement des parties communes, extension de certains logements par l'ajout de bow-windows ou de balcons, et réfection des pièces d'eau. Aucun aspect n'a été négligé : les interventions ont porté sur un large panel de travaux qui a permis d'améliorer significativement la qualité de l'habitat et le confort des logements.

AXE 2
La réhabilitation au service d'une stratégie globale de diversification de l'occupation sociale

La stratégie de rééquilibrage de l'occupation sociale est un pilier fondamental du renouvellement urbain. Sa prise en compte pour les opérations de réhabilitation est toutefois relativement récente, en raison notamment d'une faible marge de manœuvre sur les loyers de l'existant, et sur les difficultés à produire une offre à niveau de loyer équivalent dans le neuf ailleurs sur le territoire de l'EPCI.
La stratégie de diversification de l'occupation sociale au travers des opérations de requalification est pleinement intégrée aux orientations du NPNRU. L'ambition de proposer des produits attractifs et différenciés pour cibler de nouveaux profils de ménages dans les QPV s'est historiquement appuyée majoritairement sur les programmes neufs. Pourtant, le parc existant permet de traiter un segment spécifique complémentaire qui, par son ampleur, offre de réelles opportunités pour diversifier l'offre de logements à l'échelle d'un quartier.

ENSEIGNEMENT N° 7

Inscrire le projet de réhabilitation dans la stratégie de diversification de l'offre

→ CONSTAT

Dans le PNRU, les opérations de réhabilitation intégraient encore trop peu les questions d'occupation sociale, notamment à l'échelle du quartier. Pourtant, par le nombre très important de logements concernés (au regard des constructions neuves sur un même site) et par la gamme des interventions qu'elle permet (de la simple remise en état à la restructuration et à la seconde vie des bâtiments), une réhabilitation peut efficacement contribuer à la diversification de l'offre, bien que dans certains contextes les marges de manœuvre pour attirer de nouveaux publics restent réduites, en particulier lorsque la demande locale est peu dynamique ou peu diversifiée.

→ ENJEU

L'identification des besoins en logements à l'échelle du territoire, intégrant les tendances démographiques, doit trouver une déclinaison dans le quartier.

Il s'agit d'une étape incontournable, préalable à la définition du programme de réhabilitation, qui permettra d'ajuster l'offre aux besoins réels des habitants du territoire. La stratégie de rééquilibrage de l'occupation sociale et de diversification de l'offre résidentielle doit s'appuyer de manière complémentaire sur des opérations de démolition/reconstruction et des projets de requalification.
Par ailleurs, le projet de réhabilitation doit s'inscrire dans la stratégie d'attribution portée par l'agglomération pour réduire les processus de ségrégation résidentielle. Il doit également offrir aux résidents la possibilité d'un parcours résidentiel positif en élargissant la gamme de logements disponibles dans le quartier, adaptée aux évolutions des situations familiales, économiques et sociales des ménages.

→ PRÉCONISATIONS

Les recommandations qui suivent proposent un cadre méthodologique pour intégrer les enjeux de rééquilibrage de l'occupation du parc social et de peuplement dans les projets de réhabilitation. Elles doivent être mobilisées de manière complémentaire, en fonction des spécificités propres aux contextes locaux et aux orientations stratégiques du projet urbain :

• Identifier les profils cibles du territoire adaptés à l'environnement de l'opération

La stratégie de rééquilibrage de l'occupation sociale doit, à l'échelle du quartier, identifier les profils de ménages visés par le projet de réhabilitation (par exemple : seniors, jeunes actifs, familles, personnes isolées). Ces profils doivent être définis en lien avec les caractéristiques spécifiques du site : qualité de l'environnement urbain, desserte en transports en commun, proximité des équipements et services (écoles, commerces, etc.).

• Décliner la stratégie d'attribution à l'échelle du quartier et du projet de réhabilitation

Une stratégie spécifique d'attribution doit être élaborée pour accompagner le projet de réhabilitation, en cohérence avec les ambitions définies à l'échelle intercommunale, dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL), dont les objectifs sont déclinés dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

• Anticiper une mise en œuvre dans la durée

Dans le cas où la réhabilitation s'effectue en milieu occupé, la diversification de l'occupation sociale ne pourra s'opérer que progressivement, au rythme des mutations, et de la rotation liée aux départs et aux arri-

Clermont-Ferrand, Saint-Jacques
Bailleur : Assemblia - Architecte : CRR Associés

© JDL

vées de locataires, il est donc essentiel d'intégrer les effets de la stratégie dans une temporalité longue.

• Suivre et piloter les effets de la politique d'attribution

La mise en place d'outils de suivi des rotations (entrants/sortants) est essentielle pour évaluer l'atteinte des objectifs de diversification sociale et mesurer l'impact sur le fonctionnement social du quartier. Ces outils permettront de suivre l'évolution des dynamiques résidentielles, d'évaluer l'impact des politiques d'attribution sur la mixité sociale et d'ajuster les actions si besoin pour atteindre les objectifs fixés.

Engager une réflexion partenariale (porteurs de projet, bailleurs maîtres d'ouvrage, DDT, etc.) sur les dynamiques de peuplement à l'échelle de la résidence et du quartier, et inscrire des objectifs relatifs aux profils de ménages visés, en articulation avec les stratégies de rééquilibrage de l'occupation du parc social établies à l'échelle intercommunale. Cette démarche doit s'accompagner de la mise en place d'outils de suivi adaptés, permettant de suivre l'évolution de l'occupation sociale dans le temps.

Architecte : CRR Associés

© JDL

ZOOM SUR

Clermont Auvergne Métropole
Clermont-Ferrand (63), Plateau Saint-Jacques

Bailleur : Assemblia

Le quartier Saint-Jacques (10 000 habitants, 80 % de LLS) bénéficie d'équipements métropolitains structurants (centre hospitalier, faculté de médecine, écoles d'infirmières ou encore CROUS) qui constituent un levier important pour la transformation du quartier.
Dans cette dynamique, Assemblia a engagé une réhabilitation thermique de dix immeubles (515 logements), afin de renforcer l'attractivité résidentielle. Pour accueillir de nouveaux profils de locataires à partir d'un patrimoine assez uniforme, le bailleur a adapté sa stratégie en cohérence avec les évolutions prévues dans le projet de renouvellement urbain. La création d'une ligne de tramway reliant le centre-ville, la réinstallation de services, équipements et commerces de proximité ont servi de support à une revalorisation du parc existant.
Ainsi, au-delà des prestations techniques incontournables (isolation thermique, mise aux normes électriques, ventilation…), il s'agissait de « faire correspondre le produit aux attentes d'aujourd'hui ». Des interventions complémentaires ont permis de restructurer les logements (T3 en T2, T4 en T3) proposant ainsi de belles surfaces (T3 de 70 m², séjours doubles), de les rénover entièrement (pièces humides, sols, ventilation, fenêtres…), d'améliorer les parties communes (réaménagement des halls) et de retraiter les façades et de renforcer la qualité et l'appropriation des abords (résidentialisation).
Cette montée en gamme s'est faite tout en maintenant le niveau des loyers à la relocation inférieur à ceux pratiqués dans le parc social du secteur, tout en offrant des prestations supplémentaires, tels des parkings privatifs non quittancés.
Pour accompagner la transformation du quartier et attirer de nouveaux profils de demandeurs, une stratégie marketing ciblée a été déployée, en cohérence avec les objectifs de la convention intercommunale du logement (CIL). Les membres de la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ont également été sensibilisés, ce qui a permis aux chargés de clientèle de proposer des candidats correspondant aux profils ciblés.

ENSEIGNEMENT N° 8

Coordonner les objectifs de mixité avec les règles d'attribution

→ CONSTAT

À l'échelle intercommunale, les pratiques d'attribution intègrent encore insuffisamment les enjeux portés par les projets de réhabilitation et le projet de renouvellement urbain dans son ensemble. Les outils de cadrage tels que les conférences intercommunales du logement (CIL) ou les conventions intercommunales d'attribution (CIA), qui permettent de porter une réflexion à une échelle élargie au-delà des seuls QPV en renouvellement urbain, restent trop peu mobilisés pour guider une démarche de diversification.

Pour rappel, la CIA doit être annexée à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, et les partenaires du projet doivent s'assurer de la cohérence des différents documents, témoignant de l'articulation des interventions aux différentes échelles du quartier et de l'intercommunalité.

→ ENJEU

La contribution des opérations de réhabilitation aux objectifs de diversification sociale et de déségrégation doit être rendue plus lisible et partagée entre les acteurs.

Il s'agit de dépasser une approche centrée sur les ressources financières des ménages pour penser la diversification en prenant en compte la diversité des profils (âge, composition familiale, lien à l'emploi…), et ainsi mieux piloter les dynamiques de rééquilibrage de l'occupation du parc social à l'échelle des quartiers, en outre contributrices aux stratégies de peuplement plus globales à l'échelle des intercommunalités.

→ PRÉCONISATIONS

Les préconisations formulées ci-après proposent un cadre d'action durable, permettant de faire des projets de réhabilitation un levier stratégique des politiques de peuplement. En s'appuyant sur les mécanismes de relogement, elles visent à favoriser une diversification progressive de l'occupation sociale, en cohérence avec les objectifs de mixité du projet urbain.

• **Renforcer le volet « occupation sociale » dans les projets urbains, en intégrant les besoins des habitants en place et ceux du territoire à différentes échéances** (court, moyen, long terme), et en anticipant les localisations possibles des programmations au sein du quartier pour soutenir les équilibres visés.

• **Considérer les logements réhabilités comme une composante à part entière de l'offre résidentielle du quartier, au même titre que les constructions neuves**, en leur assignant des objectifs clairs en matière d'attribution et en travaillant leur attractivité résidentielle. Cela suppose d'identifier leurs spécificités, de valoriser leurs atouts et, le cas échéant, de définir des niveaux de prestations et de loyers différenciés, à condition qu'un standard de qualité minimale soit garanti. Des ajustements réglementaires peuvent être envisagés à cet effet.

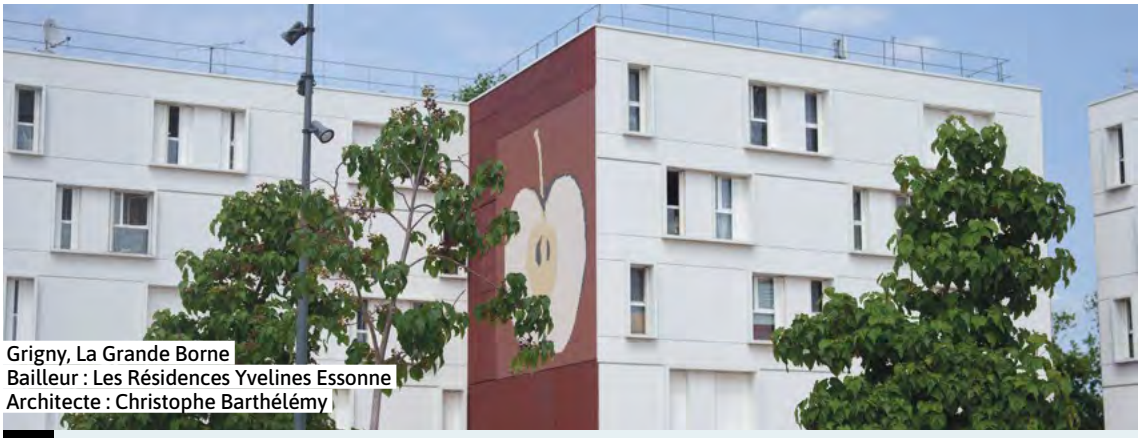
• **Définir des objectifs d'attribution spécifiques pour les immeubles réhabilités**, en lien avec l'ambition de mixité poursuivie à l'échelle du quartier, du projet de renouvellement urbain, et plus largement de l'intercommunalité.

Grigny, La Grande Borne
Bailleur : Les Résidences Yvelines Essonne
Architecte : Christophe Barthélémy

© Mathieu Delmestre

• **Renforcer les outils de pilotage de la CIL pour assurer le suivi des objectifs d'occupation sociale définis dans la CIA à l'échelle du territoire**, tout en s'appuyant sur les démarches de qualification du parc social menées par les bailleurs en partenariat avec la collectivité, pour suivre finement l'évolution du parc à l'échelle de chaque résidence.

Construire un tableau de bord des relogements par quartier, par secteur et par immeuble, déclinant les objectifs de diversification au moment de la livraison de la réhabilitation (lors d'une intervention en milieu non occupé) ou au fur et à mesure des mutations (intervention en milieu occupé) et s'assurer de sa bonne évolution.



Grigny, La Grande Borne
Bailleur : Les Résidences Yvelines Essonne
Architecte : Christophe Barthélémy

© Mathieu Delmestre

ZOOM SUR

Grand Paris Sud – Seine Essonne Sénart
Grigny (91), La Grande Borne

Bailleur : Les Résidences Yvelines Essonne (ex OPH Opievoy)

Le projet de renouvellement urbain de La Grande Borne, engagé en 2007, s'inscrit dans une dynamique de transformation globale, avec des interventions importantes prévues pour améliorer l'attractivité et l'accessibilité du quartier, parmi lesquelles la requalification de 744 logements.
La mise en œuvre d'une convention de mixité sociale, signée entre l'État, les collectivités et les bailleurs, est un outil central du projet. Cette convention fixe des objectifs précis pour diversifier les profils des ménages accédant aux logements, en s'appuyant sur les atouts du projet urbain : présence de nombreux services et équipements, dont une médiathèque en cœur de quartier, qualité des espaces verts, accessibilité du site avec l'arrivée du tramway T12 en 2023 et d'un bus à haut niveau de service, le TZEN4, au cœur du quartier prévue en 2025.
Cette stratégie repose sur des dispositions exceptionnelles qui ont pu être expérimentées :
• Une dérogation aux plafonds HLM permettant d'accueillir des ménages disposant de ressources supérieures à 130 % des plafonds (équivalent au niveau PLS). L'objectif est de cibler spécifiquement des ménages issus des 3e et 4e quartiles, souvent exclus de l'offre sociale classique, mais intéressés par des logements de qualité à loyer modéré.
• Délégation du contingent préfectoral à Action Logement pour un tour, qui compense en mettant à disposition des logements similaires hors QPV. Cette disposition a permis d'attirer des ménages actifs n'ayant pas initialement formulé de demande dans la commune.
Pour rendre cette stratégie pleinement opérationnelle, le bailleur engage une remise à neuf systématique des logements avant chaque relocation. Le candidat se voit ainsi proposer un logement entièrement rénové, dans un cadre attractif, bien desservi, pour un loyer très accessible. Cette montée en qualité contribue fortement à convaincre des ménages qui, jusqu'alors, ne se projetaient pas dans ce territoire.
Les résultats de cette expérimentation indiquent que 79 % des attributions réalisées concernent des ménages relevant des 3e et 4e quartiles, et que la majorité des entrants sont en situation d'emploi stable, contrastant avec les profils habituellement attribués dans le quartier.

ENSEIGNEMENT N° 9

Une réhabilitation attractive pour renforcer la mixité au sein des QPV

→ CONSTAT

En dépit des efforts engagés en matière de réhabilitation et de diversification de l'offre typologique de logements, certains quartiers conservent une image dégradée qui dissuade certains ménages qui seraient susceptibles de s'y installer, avec des demandes de logement social qui peuvent dès lors moins cibler les QPV dans les processus d'attribution.

→ ENJEU

Adapter et cibler l'information auprès des publics en recherche de logement et faire évoluer pratiques de commercialisation pour mieux valoriser l'offre disponible dans les QPV

(marketing territorial, location choisie, formation des chargés de clientèle, process de sélection, remise en état des logements avant relocation…).
Ces pratiques de commercialisation doivent s'articuler avec les besoins des salariés des entreprises, dont l'implantation participe au renforcement de la mixité dans les QPV.

→ PRÉCONISATIONS

Il s'agit ici d'identifier les leviers à mobiliser pour mieux faire connaître la transformation menée dans le cadre du renouvellement urbain et valoriser l'offre issue des programmes de réhabilitation dans les QPV afin de renforcer l'attractivité urbaine et résidentielle des quartiers, en ciblant des publics plus diversifiés et en s'appuyant sur une dynamique partenariale.

• **Identifier les potentialités offertes par chaque programme de réhabilitation** pour que bailleurs sociaux et collectivités s'accordent sur des objectifs d'attributions ciblés en matière de diversification sociale.

• **Une attention particulière doit être portée aux ménages qui, bien qu'éligibles au logement social, ne formulent pas de demande ou excluent spontanément les QPV de leur recherche.** Un diagnostic ciblé permettra d'ajuster l'offre (type de logements, cadre de vie, services…) pour répondre à leurs besoins et lever les freins à l'installation.

• **Des démarches marketing ciblées** peuvent être mises en place pour valoriser l'image des quartiers réhabilités, en mettant en avant la qualité de l'habitat, l'environnement urbain renouvelé, les services et les opportunités de mobilité. Il s'agit aussi de construire un récit positif autour du quartier pour changer les perceptions et susciter l'intérêt des résidents potentiels.

• **Expérimenter la « location choisie » pour rendre les demandeurs acteurs de leur parcours résidentiel.** La démarche de location choisie permet aux ménages de se positionner librement sur des logements disponibles. Elle inverse la logique d'attribution classique, en favorisant le libre choix et l'appropriation du parcours résidentiel. Des plateformes comme Bienvéo (portée par l'Union sociale pour l'habitat) ou AL'in (d'Action Logement) sont des outils à mobiliser pour promouvoir cette logique auprès de publics diversifiés. Il est possible, dans le cadre d'expérimentations, de mettre en place des dispositions pour rendre opérationnelle la notion de « logement choisi » qui pourront être étendues à des échelles plus importantes ; l'objectif étant d'impliquer davantage les demandeurs dans le processus d'attribution.

• Il est également important de **renforcer le partenariat avec Action Logement**. En effet, les salariés des entreprises implantées localement représentent un

Architecte : CRR associés

© JDL

ZOOM SUR

Clermont Auvergne Métropole
Clermont-Ferrand (63), Saint-Jacques

Bailleur : Assemblia

Dans le cadre du programme IDEA, Assemblia a déployé une stratégie de commercialisation innovante pour capter de jeunes ménages actifs, en s'inspirant de ce qui se fait dans le parc privé. La communication ne met pas en avant le statut de bailleur social : les logements sont proposés via Leboncoin, avec un discours centré sur la qualité du cadre de vie et la transformation du quartier. Cette approche a été rendue possible par une stratégie marketing assumée, construite en lien étroit entre le service communication et les équipes de terrain. Les chargés de clientèle, mobilisés comme ambassadeurs du projet, disposent d'un appartement témoin soigneusement aménagé, véritable vitrine du programme, permettant aux candidats de se projeter de façon positive.

La démarche cible un patrimoine situé dans des secteurs bien desservis par les transports en commun, notamment le tramway, et proches d'équipements structurants comme l'université ou le centre hospitalier, augmentant ainsi son attractivité auprès d'un public mobile et actif. Les logements, entièrement rénovés, sont proposés à un loyer attractif, ce qui permet de rivaliser avec l'offre du parc privé tout en diversifiant le profil des locataires.

potentiel important de nouveaux résidents, qui doivent être impliqués dès les premières étapes de conception des opérations de réhabilitation, afin de mieux aligner l'offre résidentielle à leurs attentes. Cette approche permet également de valoriser l'attractivité du quartier et de mieux faire connaître le projet urbain dans sa globalité auprès du tissu économique local : la demande active de logement peut s'appuyer sur les outils d'Action Logement Services tels que la plateforme AL'in, destinée à favoriser l'accès au logement social à des profils de ménages souvent peu familiers avec le logement social, mais dont les besoins peuvent être en adéquation avec l'offre disponible en QPV.

La stratégie de commercialisation doit être portée collectivement par les acteurs du territoire (bailleurs, collectivités, réservataires et acteurs économiques), la mise en place d'un cadre de travail partenarial à l'échelle du ou des QPV étant essentielle pour assurer la cohérence des actions avec les objectifs de peuplement et de mixité.

Le Grand Nancy : un exemple inspirant de renouvellement urbain valorisé

À travers une intervention emblématique sur le quartier du Plateau de Haye (résidences Tilleul Argenté et Cèdre Bleu), Action Logement illustre la manière dont le renouvellement urbain peut devenir un vecteur d'attractivité résidentielle et de mixité sociale.
Au cœur du projet, un logement témoin baptisé « Chez vous demain ! » permet de visualiser concrètement les transformations opérées : accessibilité renforcée, confort thermique, parcours lumineux, matériaux issus du réemploi, etc. Cet espace d'exposition pédagogique met en valeur les choix architecturaux et techniques tout en rendant visible l'amélioration du cadre de vie. L'opération s'appuie sur une forte dynamique partenariale, mobilisant bailleurs, collectivités, entreprises locales et habitants, qui contribue à changer l'image du quartier et à favoriser l'installation de nouveaux publics dans ces quartiers, notamment salariés, dans un objectif de mixité sociale.

→ **Voir le film :**
Action Logement – Grand Nancy, un territoire en mouvement

Programmer et définir certains produits à réhabiliter pour attirer de nouveaux publics, non nécessairement inscrits dans une démarche de demande de logement social en QPV, en s'appuyant sur des actions ciblées de marketing territorial et de valorisation de l'offre.

AXE 3

L'expertise d'usage et la prise en compte de la gestion future, clefs de la réussite du projet urbain

Donner une place aux habitants dans le projet de renouvellement urbain passe non seulement par une écoute et une prise en compte des attentes (en matière de sécurité/tranquillité/entretien/accessibilité/ stationnement/verdissement/qualité et pertinence des services...), mais aussi par le recueil et l'analyse des pratiques et des usages des espaces du quartier, comme des qualités et fragilités du logement.

ENSEIGNEMENT N°10

S'appuyer sur l'expertise d'usage des habitants en les impliquant à tous les stades du projet

→ CONSTAT

Les opérations de réhabilitation sont un sujet et une étape particulièrement sensibles des projets de renouvellement urbain, qui interviennent directement dans le quotidien des habitants, qu'elles soient menées en site occupé, ou qu'elles impliquent un relogement. Elles nécessitent, plus que toute autre intervention, une relation de proximité et un dialogue étroit avec les habitants mais aussi avec le personnel de gestion (du site type gardiens, responsables de la gestion locative…). Avec le PNRU, des avancées significatives ont été observées, notamment par des enquêtes préalables et des états des lieux systématiques. Pour autant, si ces étapes initiales sont intégrées dans les pratiques des maîtres d'ouvrage, une implication continue et structurée des habitants au cours du processus de réhabilitation reste encore à consolider. Leur expertise d'usage — fondée sur une connaissance fine de leur logement, de leur immeuble et du quartier – est un levier essentiel pour garantir la pertinence et l'appropriation des projets. L'absence ou la sous-mobilisation des habitants dans les phases de programmation, de conception et de mise en œuvre peut conduire à des solutions moins bien adaptées et/ou trop homogènes, générant des frustrations au sujet d'interventions inutiles ou non réalisées et de l'incompréhension malgré les investissements consentis.

→ ENJEU

S'assurer de l'implication des locataires pour que ces derniers contribuent efficacement au projet.

Pour les mobiliser, l'approche purement technique (mise aux normes, isolation thermique, etc.) doit être associée aux améliorations à apporter au confort de leur logement et à la qualité des espaces communs. Ces interventions doivent s'inscrire dans une vision à long terme, permettant de graduer leur ampleur en fonction des situations (en l'attente, par exemple, d'une intervention plus conséquente lors de la relocation) tout en assurant une amélioration tangible et progressive du cadre de vie des locataires.

→ PRÉCONISATIONS

Associer les habitants et les amicales de locataires à chaque étape du projet de réhabilitation (de la phase amont à la postlivraison) garantit la pertinence de la programmation, l'efficacité et la pérennité des

S'il est indispensable de consulter les habitants, il est tout aussi important de recueillir les attentes des gardiens, ainsi que celles des équipes de gestion de proximité du bailleur et de la collectivité. Leur contribution, dans le cadre du diagnostic technique, permet d'enrichir l'analyse de la qualité d'usage et d'identifier plus finement les dysfonctionnements à traiter.

Villejuif, Lebon-Lamartine
Bailleur : Valdevy

© CITY Linked

interventions. Leur implication permet une meilleure compréhension des enjeux, pour apporter des réponses adaptées, et favorise l'appropriation durable du projet.

Pour aller au-delà des démarches réglementaires, plusieurs actions complémentaires peuvent être mises en œuvre :

• Procéder à des **rencontres individuelles** avec chaque locataire pour recueillir ses attentes et ses préoccupations vis-à-vis du projet de réhabilitation. Ces entretiens personnalisés, qui peuvent être menés dans le cadre d'une MOUS mandatée par le bailleur, constituent un moment clé de dialogue. Ce temps d'échange est l'occasion d'informer les locataires sur les modalités d'intervention (phases du chantier, durée, anticipation des nuisances, impact des travaux sur les quittances, possibilité de faire valoir une mutation, ou de travaux à la carte en fonction des besoins...). Il permet d'identifier les situations particulières de tout ordre (personnes en horaires décalés, en situation de handicap ou à mobilité réduite, congé prolongé avec absence du logement une partie de l'année, sensibilité au bruit ou à la poussière...) susceptibles d'influencer l'organisation des travaux. Il peut également être pertinent de recourir à la méthode du relevé habité, qui permet d'identifier précisément les usages et les aménagements du logement à partir de l'observation de l'espace occupé, en associant les habitants au diagnostic.

• Organiser des **temps collectifs** (ateliers participatifs, groupes de parole, balades urbaines) où les habitants pourront exprimer collectivement leurs idées et propositions. Ces ateliers doivent être adaptés aux différents publics (jeunes, seniors, familles, associations telles que les amicales de locataires...) et à leur ancienneté dans l'immeuble et le quartier pour garantir une représentativité de la population locale. Ils pourront aussi investir le conseil citoyen, ce qui permettra d'offrir un cadre complémentaire pour élargir la réflexion à l'échelle du renouveau du quartier.

• Mettre en place des **outils d'information et de communication efficaces et variés autour du projet de réhabilitation** : réunions publiques, affichages dans les halls, envoi de courriers, plateformes numériques, réseaux sociaux, mais aussi dispositifs de proximité (points d'information physiques, permanences, acteurs-relais, etc.). Ces modalités d'information doivent expliciter les étapes du projet à venir, les acteurs en présence, les décisions prises et leur argumentation, les dispositifs participatifs mis en œuvre, les études produites et leurs résultats, pour instaurer un climat de confiance entre les habitants et les autres acteurs du projet...

• Créer des **comités de suivi associant des représentants d'habitants, des techniciens et des élus** permet un pilotage partagé du projet tout en renforçant le lien entre les différents acteurs.

Ces espaces de dialogue régulier facilitent le traitement des problématiques rencontrées et permettent d'ajuster les interventions en temps réel.

ZOOM SUR

EPT Grand-Orly Seine Bièvre Villejuif (94), Lebon-Lamartine

Bailleur : Valdevy (ex Opaly)

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine, la Ville de Villejuif, Valdevy et Grand-Orly Seine Bièvre ont engagé dès 2022 une démarche de concertation ambitieuse, en instaurant un **jury citoyen** pour associer les habitants aux grandes orientations du projet de réhabilitation des quatre tours du quartier (300 logements).
Un appel à volontaires a permis de constituer un groupe de 12 habitants (six titulaires et six suppléants), intégré au sein d'un jury de 18 membres composé également de six représentants institutionnels (Ville et bailleur) et de six experts architectes. **Trois ateliers de formation ont été organisés pour accompagner les habitants et leur permettre de s'approprier les enjeux architecturaux et urbains.**
Ce jury citoyen a ensuite participé à la sélection de trois équipes de maîtrise d'œuvre, puis, après une phase d'échange avec les locataires, à la désignation finale de l'équipe lauréate en charge de la réhabilitation.

Dans la continuité de cette dynamique, une concertation élargie a été menée afin d'affiner les choix de conception, avec une mobilisation soutenue des habitants :
• Réunion publique de présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et des grandes lignes du projet.

Architecte : Agence RVA

© DR

• Journée d'immersion sur site, avec plus de 60 locataires rencontrés.
• Ateliers participatifs :
- Atelier questio ns-réponses entre habitants et architectes.
- Atelier de prototypage des balcons.
- Atelier de mise en situation des espaces résidentiels pour tester les usages.
• Dispositif d'information de proximité combinant des permanences régulières et la diffusion d'une gazette à chaque étape clé du projet.

Le projet retenu, validé par un vote des locataires (avec plus de 90 % d'avis favorables), prévoit une réhabilitation ambitieuse : création de balcons, rénovation des parties communes, requalification des abords et renforcement de la végétalisation.

© Didier Depoorter

Avant

Après
Architecte : Atelier Choiseul

© Guillaume Guerin

ZOOM SUR

Orléans Métropole
Saint-Jean-de-la-Ruelle (45), Les Chaises
Bailleur : Valloire Habitat

Le quartier des Chaises a fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain d'envergure, reposant sur une restructuration profonde du bâti, la démolition de deux immeubles (126 logements), la requalification de 280 logements et la création de trois nouvelles entités résidentielles. Cette requalification - certifiée BEE Logement Rénovation, Label BBC Effinergie Rénovation -, qui visait prioritairement l'amélioration du confort et la qualité de vie des habitants, a permis la réalisation d'économies d'énergie grâce au raccordement au chauffage urbain de la ZAC située à proximité.
En réponse aux attentes exprimées par les habitants lors de la concertation, les questions des usages des espaces privés du logement et des espaces extérieurs de la résidence en termes d'usage et de sûreté ont été traitée comme des enjeux prioritaires. Le traitement du couple loggia / balcon-terrasse a été entièrement repensé pour en développer l'appropriation et la prise en compte du confort d'été ce qui a permis d'étendre la valeur d'usage des logements en lien avec les travaux réalisés à l'intérieur. La démolition de deux barres enclavées, générant un corridor insécure, a permis d'ouvrir le quartier et de renforcer les circulations piétonnes et la lisibilité des espaces.. La démolition de deux barres enclavées, générant un corridor insécure, a permis d'ouvrir le quartier et de renforcer les circulations piétonnes et la lisibilité des espaces.
L'ensemble des visites techniques a été réalisé en présence des locataires, ce qui a conduit à l'élaboration d'une grille d'ajustement des interventions logement par logement en adaptant le programme de travaux initial à l'état réel des logements et aux besoins exprimés par les occupants.

ENSEIGNEMENT N° 11

Répondre avec exigence aux enjeux de sûreté

→ CONSTAT

Le sujet de l'insécurité est parfois insuffisamment investi alors qu'il nuit fortement au fonctionnement social et résidentiel de l'immeuble, dévalorise la qualité de l'offre proposée (nombre de refus d'attribution résultent de cette problématique) et engendre des dégradations qui altèrent durablement l'image et les performances du bâti. L'absence de diagnostic spécifique et de dialogue avec les habitants et les équipes de gestion ou les référents sûreté des collectivités et des bailleurs, comme des services de l'État et des forces de l'ordre, conduit fréquemment à une réapparition rapide des dysfonctionnements après la livraison des travaux. De surcroît, certaines dispositions spatiales introduites dans les projets (avancées créant des abris, halls rendus traversants ou peu visibles depuis l'espace public, absence de protection des rez-de-chaussée…) peuvent involontairement aggraver les problématiques existantes. Si elle reste un « angle mort » de la programmation et de la conception d'une opération de réhabilitation, la sûreté risque d'en annuler les bénéfices et d'amoindrir sa contribution à l'amélioration du cadre de vie, de la mixité et à l'attractivité résidentielle.

→ ENJEU

Le déploiement d'aménités urbaines nécessite une maîtrise du fonctionnement des espaces publics et résidentiels, notamment en matière de sûreté.

Aussi, les projets de réhabilitation doivent contribuer à résoudre les dysfonctionnements rencontrés qui fragilisent l'usage et l'appropriation des lieux. Avec la prévention des dégradations ou des usages détournés, la sûreté doit être pensée notamment lors du traitement des espaces résidentiels comme un levier essentiel de la revalorisation de l'habitat, car elle influe directement sur la qualité perçue de l'habitat, et la capacité des habitants à investir durablement leur cadre de vie.

→ PRÉCONISATIONS

La prise en compte des problématiques de sûreté doit être intégrée en continu et dès les phases amont des projets de réhabilitation. Cela implique la réalisation d'un diagnostic partagé, spatialisé et actualisé, repérant les points de fragilité tant dans les parties communes que sur les espaces extérieurs. Ce diagnostic doit porter une attention particulière aux configurations résidentielles propices aux faits et au sentiment d'insécurité : difficilement appropriables (coursives, recoins, zones aveugles) ou, au contraire, facilement contrôlables par des usages déviants (terrasses accessibles, abords non surveillés, halls traversants, etc.).

• L'objectif est de **proposer pour chaque problématique des dispositifs ou solutions spatiales et de gestion adaptés et adaptables dans le temps**, tenant compte du contexte de la tranquillité/sécurité sur le quartier et la résidence et intégrés à l'echelle du quartier pour éviter des solutions plaquées et débattues *a posteriori*. Ce diagnostic peut être enrichi de temps de travail collectifs, particulièrement pour les secteurs les plus vulnérables ou les plus complexes.

• Les réponses envisagées aux stades de la programmation et de la conception doivent faire l'objet d'**échanges approfondis autour de la MOA et sa MOE avec l'ensemble des parties prenantes** (usagers, gestionnaires et acteurs du projet urbain dont les services de police – nationale, municipale –, équipes de médiation et/ou d'interventions du bailleur/de la ville, associations de quartier, éducateurs/dispositifs de

prévention, responsables d'équipements publics/d'établissements scolaires, etc.). Il est recommandé d'associer, dès les premières phases du projet, le référent sûreté du bailleur au sein de l'équipe projet, ainsi que le référent sûreté de la direction départementale de la Sécurité publique (DDSP) mais aussi le service départemental de la Sécurité incendie (SDIS), dont l'expertise peut utilement contribuer à l'analyse des vulnérabilités spatiales et à l'élaboration de solutions adaptées. Des instances spécifiques telles que les conseils locaux et conseils intercommunaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD / CISPD), les groupes locaux de traitement de la délinquance (GLTD), ou encore les groupes de partenariat opérationnels (GPO), pilotés par la collectivité ou l'État, peuvent être mises en place.

• Pour pacifier les espaces et améliorer le quotidien des habitants tout en renforçant l'attractivité des immeubles réhabilités, **les dispositifs de surveillance et de gardiennage sont essentiels**, mais leur efficacité sera renforcée[3] par des mesures de prévention situationnelle, qui peuvent se traduire par :

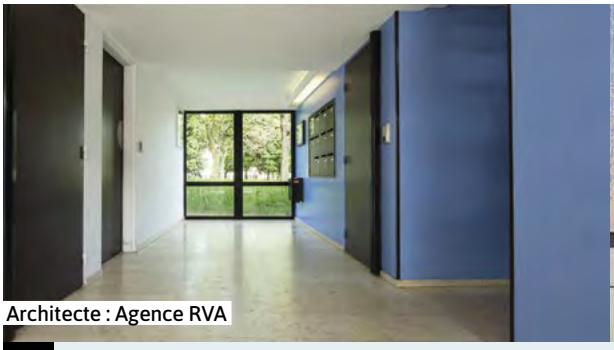
- La création d'**îlots résidentiels de taille maîtrisable** et autonomes, plus facile à s'approprier, à gérer et à sécuriser.
- **Des dispositifs de protection et d'animation des espaces en rez-de-chaussée par des façades actives** disposant de fenêtre, de halls visibles ou des aménagements les mettant à distance de l'espace public (haies, espace résidentiel, etc.) .
- **La combinaison de dispositifs de gestion et de conception** : contrôle d'accès, matérialisation de seuils résidentiels, lisibilité des accès et de la signalétique, mise en lumière des cheminements depuis l'extérieur, suppression ou transformation des espaces susceptibles de détournements d'usages (porches, halls traversants, rez-de-chaussée aveugles, cheminements complexes...).

• **La phase chantier est un moment critique,** tant pour la tranquillité des résidents que pour les entreprises de travaux. Elle peut engendrer une intensification ou un déplacement des activités illicites (intrusions, vols, trafics, pressions sur les entreprises...), rendant les exécutions des chantiers difficiles et générant des surcoûts. Une anticipation des risques permet d'optimiser et de sécuriser l'exécution des travaux, d'ajuster les conditions d'exécution et de mettre en place de mesures de sécurisation passive et active adaptées. Dans les contextes les plus sensibles, la veille et le contrôle par les acteurs publics de la sécurité (ville, services de police) voire la mise en place de GPO (groupe de partenariat opérationnel) peuvent renforcer les dispositifs.

• Enfin, **les dispositifs d'insertion et les actions de formation associées aux chantiers peuvent installer un contexte d'intervention plus favorable**, en identifiant et sélectionnant des bénéficiaires correspondant aux besoins des entreprises. Cela participe à la sécurisation du chantier tout en favorisant l'ancrage local du projet.

Il est par ailleurs essentiel d'articuler les actions du projet de renouvellement urbain avec les dispositifs inscrits dans le cadre des contrats de ville, en lien avec les politiques locales de prévention et de sécurité. Une coordination renforcée avec les acteurs mobilisés dans les conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) permet d'intégrer les enjeux de tranquillité publique dès les phases de diagnostic et de programmation, et de s'assurer que les aménagements projetés soient compatibles avec les objectifs de sécurisation durable des espaces. **Ce travail transversal, associant les bailleurs, les collectivités, les forces de sécurité, les associations de prévention et les habitants, contribue à inscrire la réhabilitation dans une stratégie cohérente de revalorisation globale du quartier et dans le continuum des interventions en matière de sûreté et de sécurité nécessaires à structurer.**

3. Voir « Intégrer les enjeux de sûreté dans les projets de renouvellement urbain », ANRU, novembre 2024.



Architecte : Agence RVA

© Luc Boegly

ZOOM SUR

EPT Est Ensemble
Pantin (93), Les Courtillières

Bailleur : Pantin Habitat

Le projet patrimonial conçu par Émile Aillaud a fait l'objet de temps de travail approfondis pour corriger les agencements pénalisants pour la sûreté du lieu et préserver l'intégrité de l'œuvre urbaine et architecturale. Guidées par la volonté de répondre aux besoins des locataires face aux problèmes d'insécurité, plusieurs mesures ont été mises en place pour pacifier et normaliser la fréquentation du site :

- **Ouverture urbaine :** l'espace central, autrefois enclavé, a été transformé en parc public accessible à tous mais fermé le soir.
- **Sécurisation et retournement des halls :** autrefois traversants, désormais protégés par des seuils et fermetures par une grande baie vitrée, assurant visibilité, luminosité et contrôle d'accès.
- **Résidentialisation renforcée :** chaque hall dispose désormais d'un portail extérieur et d'un seuil clairement identifié, complétés par des plantations en pied d'immeuble, permettant d'éloigner les cheminements des façades et d'apaiser les abords.
- **Réimplantation des aires de jeux :** les espaces pour enfants ont été déplacés vers des emplacements plus visibles et sécurisés, leur présence contribuant désormais à structurer et pacifier l'espace public.

Ces aménagements ont permis de concilier exigence de sécurité, qualité d'usage et valorisation du patrimoine, tout en offrant un cadre de vie apaisé aux habitants du quartier.

La création d'une cellule spécifique et resserrée « gestion et sûreté » associant acteurs du projet, gestionnaires et usagers doit permettre, aux phases clés du projet (diagnostic, évaluation des propositions, mise en œuvre et adaptation), de réagir spécifiquement aux propositions sur la base d'une méthode type « avocat du diable » pour anticiper les risques de dysfonctionnements, challenger des hypothèses solutives, en débattre et en arbitrer collectivement.

ENSEIGNEMENT N° 12

Intégrer dès la conception les futures modalités de gestion et d'entretien

→ CONSTAT

L'absence d'anticipation ou de prise en compte suffisante des futures modalités de gestion et d'entretien des ouvrages réhabilités peut compromettre l'ensemble de la démarche engagée par le projet de réhabilitation, y compris lorsque les interventions sont conséquentes.

Comme pour la sûreté, une gestion mal adaptée ou insuffisamment structurée peut générer une dégradation rapide des espaces rénovés et altérer la perception de la qualité du cadre de vie. Par ailleurs, la gestion urbaine de proximité (GUP) est rarement anticipée et intégrée aux phases de conception et de programmation, alors même qu'elle constitue un levier essentiel pour assurer la continuité entre projet et usages, et garantir la pérennité des investissements.

Bordeaux, Grand Parc
Bailleur : Aquitanis
Architecte : Agence Hodbourg-Wagner

© JDL

→ ENJEU

À l'instar de la prise en compte des questions de sécurité, une démarche d'évaluation des conditions de gestion doit être conduite aux étapes clés du projet de réhabilitation

(diagnostic, conception, livraison et postlivraison) pour régler les dysfonctionnements repérés mais aussi **concevoir un véritable projet de gestion qui s'inscrit dans le temps**, en préfigurant les nouvelles responsabilités et modalités de gestion résultant d'équipements nouveaux et des nouvelles configurations et qualifications de l'espace résidentiel et des parties communes.

Cette évaluation doit apprécier la capacité des acteurs et partenaires impliqués – au premier rang desquels les services gestionnaires du bailleur – à prendre en compte ces évolutions et mobiliser les moyens humains, techniques et financiers adaptés. Au-delà de la seule viabilité économique, la pérennité des investissements constitue un enjeu de confiance dans la transformation durable du quartier, tant pour les habitants que pour les porteurs de projet et les investisseurs.

→ PRÉCONISATIONS

Pour garantir la durabilité des opérations, il est indispensable d'engager, dès l'amont, une réflexion approfondie sur les modalités futures de gestion et d'entretien du bâti et de ses abords avec plusieurs actions clés :

• Un diagnostic croisé portant sur :

- L'état d'entretien des bâtiments et de leurs abords.
- Les domanialités (clarification des périmètres et responsabilités entre domaine privé et domaine public).
- Les usages réels, les fréquences d'intervention.

- Les dysfonctionnements constatés sur le terrain.
- Les moyens de gestion actuellement mobilisés.
- Le lien avec les services publics, la gestion des réseaux.

Les différents modes d'intervention (en régie, par prestataires, fournisseurs, concessionnaires) doivent être pris en compte afin de vérifier les besoins en ressources humaines et d'analyser les cadres contractuels en place lorsqu'ils impliquent des délégations.

• L'association des équipes de gestion et de maintenance du bailleur dès la programmation des opérations est indispensable pour identifier les difficultés de gestion récurrentes et anticiper les besoins concrets liés à l'entretien du patrimoine. Ces retours de terrain doivent être intégrés dans la conception pour éviter la reproduction de fragilités structurelles :

- Surfaces trop vastes ou recoins inaccessibles dans les parties communes.
- Matériaux/traitements inadaptés à un usage intensif.
- Vitres surdimensionnées et difficilement nettoyables.
- Locaux OM/encombrants sous-dimensionnés ou mal situés.
- Ventilation insuffisante des espaces clos.

Par ailleurs, une bonne coordination des équipes du bailleur avec celles chargées de l'entretien au sein des collectivités (communes ou EPCI selon leurs compétences) permet d'assurer une gestion cohérente et efficace sur la durée.

• **Une gestion efficace repose également sur la résidentialisation**, qui doit permettre d'organiser des espaces clairement identifiés, appropriables et selon une répartition des responsabilités qui les rend mieux gérables, en articulant les limites entre domaine public et privé. C'est une composante indispensable à la mise en place de dispositifs efficaces, lesquels devront être précisés explicitement sur plan avant réalisation (cahiers des charges, plan-guide et éventuelles fiches de lot, carnet de gestion) afin de clarifier les responsabilités postlivraison et d'anticiper les charges de gestion associées.

• Durant la phase d'attente ou de préparation du chantier, les urgences et les priorités d'intervention doivent être identifiées, notamment sur les sujets sensibles (sécurité, hygiène, continuité d'usages). En phase travaux, des modalités de gestion transitoire du site doivent être définies : circulation, nettoyage, traitement des déchets, accès pour les entreprises comme pour les résidents, coordination avec les équipes de proximité.

Cette organisation est essentielle pour maintenir un cadre de vie acceptable aux locataires, mais aussi à l'ensemble des habitants du quartier.

Des outils d'analyse simples, sous forme de tableau ou de check-list, peuvent être définis pour que les responsables d'entretiens puissent évaluer le futur contexte d'intervention : dans un premier temps, les dispositions générales à l'étape de l'esquisse, puis via les éléments de mise en œuvre au moment du plan d'exécution, suivi des éléments de mise en œuvre (au niveau plan d'exécution).

Architecte : EHW Architecture

© JDL

ZOOM SUR

Paris 13e, Glacière (Hors QPV)

Bailleur : Paris Habitat

Issue d'une concertation étroite avec les habitants, l'opération de réhabilitation menée par Paris Habitat sur le site de la Glacière répond à plusieurs enjeux : renforcer l'offre de logements, améliorer le confort des locataires et adapter le patrimoine aux défis climatiques et énergétiques, en cohérence avec le Plan Climat de la Ville de Paris. **Menée en site occupé, cette opération ambitieuse a permis la réhabilitation de 754 logements des années 1960, tout en intégrant une intervention innovante : la création de 64 logements supplémentaires par surélévation en structure bois, réalisés sur deux niveaux depuis les toitures.** L'installation de 17 ascenseurs améliore significativement l'accessibilité du site.

Au-delà de sa dimension technique, le projet illustre une démarche exemplaire d'intégration des enjeux de gestion et d'entretien dès la conception. Cette approche a permis d'anticiper le bon fonctionnement des espaces, de clarifier les responsabilités entre acteurs et d'assurer une gestion pérenne, au service de la qualité d'usage.

- **Structuration claire des espaces et des responsabilités :** la conception urbaine a permis de distinguer les statuts fonciers et fonctionnels. L'espace central, à vocation collective (square, accès au théâtre), a été intégré au domaine public, facilitant son appropriation et sa maintenance par la collectivité. Les cours intérieures ont été maintenues sous la gestion directe du bailleur, avec une traversée contrôlée garantissant sécurité et perméabilité du site.
- **Choix de matériaux et d'équipements pensés pour la durabilité :** des solutions techniques robustes ont été privilégiées pour limiter les besoins d'entretien lourd. Le mobilier et les revêtements intérieurs comme extérieurs ont été spécifiés pour être résistants à l'usage intensif et de leur facilité de maintenance.
- **Conception qualitative des espaces communs :** les halls ont été pensés dans un souci de simplicité et de lisibilité, avec une attention portée à la lumière naturelle. Pour les circulations, l'utilisation du bois (portes palières, sols) et de teintes soutenues contribue à une meilleure tenue dans le temps en masquant les petites dégradations courantes.

Les quelques espaces n'ayant pas bénéficié de cette approche intégrée (notamment les porches et passages) connaissent des problématiques d'usage ou de dégradation, ce qui souligne l'importance d'une approche globale et anticipée de la gestion dès la phase de conception.

ENSEIGNEMENT N° 13

Anticiper l'animation et l'entretien des communs

→ CONSTAT

Les réhabilitations offrent souvent l'opportunité d'intégrer de nouveaux usages collectifs au sein de l'immeuble ou dans les espaces résidentialisés : locaux pour vélos et poussettes, buanderies, caves sécurisées, espaces communs et ce, pour favoriser le lien social proposer de l'accompagnement social (type tiers-lieu) ou des actions de sensibilisation. Elles peuvent également inclure la création de jardins partagés, des espaces de convivialité (...). Bien que cette offre reflète une certaine évolution des missions sociales du bailleur et s'inscrive dans une politique territoriale, comme le développement des mobilités douces, il arrive que certains aménagements ou nouvelles prestations ne trouvent pas leur cible ou ne fonctionnent pas correctement, souvent en raison d'une gestion trop complexe ou d'un manque de communication.

→ ENJEU

Ces espaces partagés et parfois cogérés doivent répondre aux besoins des locataires ou soutenir de nouveaux usages.

Il est essentiel d'évaluer leur pertinence en amont ou au cours de leur programmation en recueillant les attentes et les besoins des habitants, et de les associer à leur définition, notamment quant à leurs modalités de fonctionnement. Le bailleur et/ou ses partenaires doivent accompagner leur mise en œuvre de manière durable, en anticipant les conditions de fonctionnement, voire leur réaffectation si le projet ne recueillait pas l'adhésion des locataires.

→ PRÉCONISATIONS

Ces espaces ou agencements nouveaux destinés à renforcer le lien entre les résidents, mais aussi entre le bailleur et ses locataires constituent un appui indéniable pour caractériser et valoriser une offre résidentielle que l'on souhaite plus qualitative et attractive. À cet effet, il est nécessaire de :

• **Concevoir les espaces communs adaptés aux besoins et aux usages de manière collaborative.**
Les espaces et services collectifs (locaux à vélos, buanderies, jardins partagés, tiers-lieux, etc.) doivent être conçus et travaillés avec les habitants très en amont. Cela implique :
- D'identifier les besoins et les usages souhaités via des temps de concertation ou d'enquête.
- De préciser la nature des prestations proposées.
- De s'assurer de leur cohérence avec le quotidien des locataires et leur environnement résidentiel.

• Il est recommandé de **tester certains espaces ou services en conditions réelles**, à travers par exemple des expérimentations transitoires, avant de les déployer, en impliquant les habitants, pour recueillir leurs retours d'usages mais également les équipes de proximité (gardiennage, maintenance...), et pour anticiper les modalités de gestion.

• **Prévoir des moyens pour l'animation et l'entretien dans la durée**
La qualité de ces espaces repose autant sur leur conception que sur leur gestion quotidienne. Il est essentiel :

- De **mobiliser des ressources humaines pérennes** (agents du bailleur, partenaires associatifs…) pour assurer l'animation, la médiation et l'entretien de ces espaces.
- D'**associer les résidents à la gouvernance et à la programmation d'activités** pour favoriser et renforcer leur sentiment d'appartenance et encourager l'usage de ces espaces/services. Il est nécessaire de reconsidérer assez régulièrement le suivi de ces espaces et leur gouvernance avec les résidents qui peuvent changer.

• **Organiser un dialogue régulier avec les locataires**

Des temps d'échanges structurés (rencontres, ateliers, enquêtes) doivent être mis en place pour :
- Évaluer en continu l'usage, la satisfaction et les besoins évolutifs.
- Ajuster les prestations ou réorienter les usages en fonction des retours.

• **Penser la réversibilité des espaces dès la conception**

En cas de mésusages ou de faible fréquentation, ces locaux doivent pouvoir être évolutifs et réaffectés à d'autres usages (par exemple, transformer une salle commune en espace pour agents de proximité, ou encore une buanderie en local à vélos). La flexibilité programmatique doit donc être pensée dès l'amont.

• **S'appuyer sur les partenaires locaux**

La mobilisation d'acteurs du territoire (collectivités, associations, structures d'insertion, entreprises locales…) permet d'enrichir et d'optimiser l'offre de services, de renforcer la viabilité économique et sociale de ces espaces, et de favoriser l'ancrage territorial des projets.

Tour Guérande - Rennes, Maurepas – Gros-Chêne
Bailleur : Archipel Habitat
Architecte : Atelier Robain Guieysse - bmc2

© JDL

Mettre en place des temps d'échanges réguliers entre les locataires et le bailleur afin d'adapter les usages et les modalités de gestion des espaces partagés. Ces temps de dialogue doivent favoriser l'émergence d'initiatives collectives (événements festifs, actions d'entraide, accompagnement scolaire, etc.), renforçant le lien social et à l'appropriation des lieux par les habitants.
L'animation de ces espaces dans la durée et le suivi des dispositifs permettent d'assurer leur bonne adéquation aux usages, leur pérennité et leur efficacité.

Architecte : Atelier Robain Guieysse - bmc2

© JDL

ZOOM SUR

Rennes Métropole
Rennes (35), Maurepas–Gros Chêne
Bailleur : Archipel habitat

Archipel habitat a profité du projet de réhabilitation d'envergure des tours Groix et Guérande pour intervenir sur les communs et y intégrer de nouveaux services et équipements. Cette offre, élaborée en concertation avec les locataires, comprend notamment :

- Une maison des habitants aménagée sur la toiture terrasse, destinée à accueillir des réunions, animations collectives et événements au profit ou à l'initiative des habitants de la tour ;
- Un espace partagé dans les étages de chacune des tours visant notamment l'accueil d'activités de type aide aux devoirs par exemple ;
- Une buanderie collective, pensée comme un service mutualisé pour les résidents.

La gestion et l'animation de ces espaces partagés sont assurées par les équipes de proximité du bailleur, en lien avec des habitants impliqués de la tour. Un agent de proximité référent coordonne l'ensemble des usages, centralise les demandes et veille à la bonne utilisation des lieux.

Cette organisation permet de faire vivre ces lieux au quotidien, d'en assurer la pérennité et de faciliter leur appropriation par les habitants, tout en offrant la souplesse nécessaire pour adapter les usages à la demande réelle et aux initiatives habitantes.

Cette offre d'espaces partagés a été complétée par la création d'un tiers-lieu en rez-de-chaussée de type centre d'affaires de quartier, qui s'inscrit dans une logique de déploiement d'un dispositif porté par la collectivité visant à renforcer l'offre d'accompagnement en faveur des entrepreneurs issus notamment des quartiers prioritaires, demandeurs d'emploi… Destiné aux créateurs d'activités, ce dispositif permet un accompagnement et l'accès à des locaux professionnels à loyers modérés afin de tester la viabilité de l'activité et d'en favoriser son développement. Il est à la fois vecteur d'emplois, un lieu ressources et d'impulsion d'actions. Il permet également de rendre les rez-de-chaussée des tours actifs et attractifs, y compris à l'extérieur du quartier.

AXE 4

La mobilisation d'une ingénierie opérationnelle et sociale aguerrie aux projets de requalification

L'ambition et les attentes portées par la réhabilitation ont fondamentalement évolué pour répondre aux enjeux démographiques, sociaux, économiques et environnementaux. Par conséquent, le recours à une ingénierie opérationnelle et sociale permettant d'appréhender la complexité des interventions est essentiel à la réussite du projet. C'est d'autant plus vrai lorsque s'opère une requalification importante en milieu occupé.

ENSEIGNEMENT N° 14

S'appuyer sur une maîtrise d'œuvre aguerrie en matière de réhabilitation

→ CONSTAT

Bien que les pratiques aient significativement évolué, il arrive encore que certains arbitrages sur les choix techniques et les ambitions qualitatives des réhabilitations soient appréhendés de manière partielle. Cette approche incomplète limite la capacité à projeter l'évolution du patrimoine, en raison d'une connaissance technique incomplète ou d'une non-prise en compte du projet urbain. Ces limites sont parfois dues à un cloisonnement persistant entre services mais aussi à l'absence d'une articulation claire entre les enjeux de renouvellement urbain et les projets de réhabilitation.

→ ENJEU

Face à la diversité des interventions possibles, la nature de la requalification se définit au regard des attentes urbaines, du fonctionnement social et de l'offre d'habitat.

Pour éclairer la meilleure stratégie d'évolution entre une simple réhabilitation technique et une requalification lourde plus ambitieuse de type « seconde vie », avec des niveaux de performance qui peuvent s'approcher du neuf, **il est indispensable de disposer d'une ingénierie capable d'expertise, d'exploration, et de dialogue avec la maîtrise d'ouvrage et les locataires**. Cette ingénierie doit être en mesure de proposer des réponses diversifiées, adaptées aux spécificités du patrimoine, y compris au sein d'un parc immobilier situé dans le même quartier.

Par ailleurs, pour que le débat sur le niveau de qualité attendue et sur l'intégration urbaine de la réhabilitation soit réellement constructif, il doit reposer sur une gouvernance dotée d'une expertise claire afin de définir collégialement l'ambition que chaque maître d'ouvrage et leurs MOE devront porter.

Nota : Ce point n'est pas toujours facile à mettre en place, dans la mesure où la compétence de réhabilitation est historiquement très intégrée aux services du bailleur, ce qui peut renforcer les difficultés de dialogue s'il n'y a pas un cadre partagé qui permet d'objectiver les termes des arbitrages.

→ PRÉCONISATIONS

Pour garantir la qualité et la pertinence des projets de réhabilitation, il est essentiel de s'appuyer sur des maîtrises d'œuvre disposant d'une expertise éprouvée, tant sur le plan urbain qu'architectural. Deux niveaux d'intervention doivent être clairement identifiés et mobilisés :

• **MOE Urbaine** :

La maîtrise d'œuvre urbaine doit intégrer des compétences spécifiques en matière de réhabilitation pour assurer l'articulation du projet avec les enjeux du renouvellement urbain, et faire de la réhabilitation une composante réelle de la transformation globale du quartier. Elle doit notamment avoir la capacité :

- De proposer des modalités de requalification cohérentes avec le plan-guide de renouvellement urbain, en tenant compte du contexte local, des objectifs de transformation du quartier et de la valorisation du tissu urbain.
- D'expertiser et d'évaluer les capacités d'évolution du patrimoine, tant sur le plan technique (viabilité des bâtiments) que social (adéquation avec les besoins de logement à l'échelle du territoire).

Attention : L'association entre plusieurs maîtrises

Saint-Pol-sur-Mer, Jean-Bart - Guynemer
Bailleur : Habitat du Nord - Architecte : AADA (Projection)

© Arcane

d'œuvre peut être complexe. Il est donc essentiel d'assurer une bonne coordination et une vision d'ensemble partagée dès l'amont.

• **MOE Architecturale** :

L'approche à l'échelle du bâtiment doit recourir à une MOE expérimentée dans les projets de réhabilitation qui devra être capable :

- De déterminer la nature et la pertinence de l'intervention à mener, d'une rénovation à une requalification lourde ou à une « seconde vie » du bâtiment.
- De formuler une ambition claire, traduite dans un bouquet d'actions cohérent avec les potentiels du bâti existant et ses contraintes (techniques, réglementaires, d'usages...).
- D'intégrer pleinement les objectifs du projet urbain.

Aujourd'hui, **la réhabilitation ne se limite plus à une simple mise à niveau : elle s'apparente à une véritable « ré-architecturation »**, transformant en profondeur le bâti pour répondre à de nouvelles exigences d'usages et de performance, d'intégration urbaine et d'image contemporaine. Ce niveau d'intervention nécessite une sélection exigeante des équipes par le maître d'ouvrage.

L'option la plus favorable consisterait en une intervention très en amont de la MOE réhabilitation, en dialogue avec le maître d'œuvre urbain pour bâtir des hypothèses de transformation de manière itérative. Ce mode de faire rejoint les principes du **contrat de maîtrise d'œuvre « procollaboratif »**, qui encourage une coordination renforcée et une co-construction du projet dès ses premières phases.

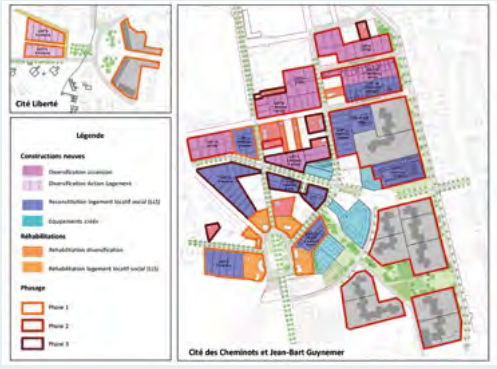
Le choix et les modalités d'intervention des maîtrises d'œuvre urbaines et architecturales doivent privilégier les équipes disposant d'expériences solides en matière de réhabilitation, de dialogue (avec les gestionnaires, habitants, collectivités) et de travail itératif. Celles-ci doivent être en mesure d'assumer à la fois une approche sous l'angle de la « ré-architecturation », pour incarner le renouvellement de l'offre et le retour d'attractivité, et une compétence technique pour savoir prioriser les interventions techniques et environnementales.

ZOOM SUR

Communauté Urbaine de Dunkerque
Saint-Pol-sur-Mer (59), Jean-Bart–Guynemer

Bailleur : Habitat du Nord

À Saint-Pol-sur-Mer, la transformation du quartier Jean-Bart / Guynemer s'est appuyée sur un plan-guide visant à déconstruire progressivement la « muraille » linéaire formée par les barres d'immeubles afin d'y substituer des petites résidences autonomes, d'intégrer de nouveaux programmes de construction et d'aménager des espaces publics de qualité.
La maîtrise d'œuvre, sélectionnée à l'issue d'un dialogue compétitif pour sa capacité à piloter un projet de requalification ambitieux, en adéquation avec les enjeux sociaux et urbains du plan-guide et dans le respect des contraintes budgétaires, a travaillé en étroite collaboration avec le bailleur pour repositionner chaque bâtiment dans le nouveau projet urbain. **Chaque intervention a fait l'objet d'un traitement architectural différencié, adapté aux spécificités de gabarit et de localisation de chaque immeuble.**
La phase de conception, qui s'est déployée sur plus d'un an et demi, a constitué un temps essentiel de réflexion collective. Un groupe de travail dédié a été mis en place, réunissant le bailleur, les équipes de maîtrise d'œuvre, l'agglomération et l'architecte coordinateur



Plan Guide Cité des Cheminots/Jean Bart Guynemer

© JDL

du projet urbain. Cette instance a permis d'assurer une articulation constante entre les projets de requalification et les orientations du plan-guide. Dans ce cadre partenarial, l'expertise d'usage des habitants et leur implication active dans le processus de concertation ont également joué un rôle déterminant, contribuant à enrichir les choix architecturaux et programmatiques et à élever le niveau d'exigence, comparable à celui attendu pour les constructions neuves.

ENSEIGNEMENT N° 15

Approfondir les études techniques en amont pour évaluer les transformations possibles et les coûts induits

→ CONSTAT

Contrairement aux projets de constructions neuves, dont la faisabilité et les coûts peuvent être plus facilement anticipés, la réhabilitation se définit en fonction d'un « déjà là ».

Malgré l'importance des enjeux (ambitions du projet, contraintes économiques, calendriers…), certaines opérations rencontrent des imprévus en phase chantier (fragilité structurelle, problèmes de colonnes, de réseaux, vétusté des composants…) qui auraient pu être identifiés en amont grâce à un diagnostic approfondi. Ces aléas peuvent remettre en question la réalisation du projet tel qu'il avait été défini, nécessitant des ajustements parfois significatifs en matière de prestations, de budget ou de calendrier.

Il est donc essentiel de disposer, dès les phases amont, d'un corpus de connaissances approfondies (structure, sécurité, accessibilité, mise aux normes, réseaux, etc.) pour identifier et comprendre les pathologies du bâti et en évaluer les capacités de transformation (typologies, performances environnementales, changement d'image, accessibilité, etc.).

Ce socle doit permettre à la maîtrise d'œuvre de formuler des scénarios de transformation réalistes, que la maîtrise d'ouvrage pourra ensuite confronter aux besoins du territoire et à l'offre dans le quartier, afin de définir ou d'ajuster au mieux la programmation.

→ ENJEU

Il est déterminant de disposer de diagnostics exhaustifs du bâtiment afin d'apprécier à la fois sa remise à niveau (par exemple, l'état des gaines et des réseaux qui doivent être identifiés avant toute intervention) et son potentiel de transformation (en matière de faisabilité d'évolution des parties communes et des logements en termes structurels, fonctionnels, nature des matériaux…). Cette objectivation doit être facilement partageable pour faciliter la validation de la programmation et de son coût.

→ PRÉCONISATIONS

Afin d'anticiper les aléas techniques et de garantir la faisabilité des projets de réhabilitation, il est recommandé de **formaliser un document-cadre « normalisé »**, rassemblant l'ensemble des données nécessaires à une évaluation approfondie du bâti existant. Ce document vise à faciliter le recueil, l'analyse et le partage d'informations entre les parties prenantes dès les phases amont.

Objectifs du document-cadre :

- Sécuriser la programmation en disposant d'un socle de connaissances exhaustif sur le bâtiment.
- Identifier les marges de transformation technique, fonctionnelle et environnementale.

• Optimiser la coordination entre la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les prestataires techniques.
• Faciliter l'estimation des coûts et la définition d'un niveau d'intervention adapté aux ambitions du projet.

Le document peut regrouper une série d'investigations techniques et contextuelles, pouvant être menées en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre ou intégrées à la mission de diagnostic, parmi lesquelles :

• Relevés et documentation existante

- Plans de l'existant réalisés par un géomètre, intégrant les transformations antérieures.
- Historique des travaux effectués sur l'immeuble et, si possible, plans de synthèse.
- Relevés des bâtiments voisins, en particulier en cas d'imbrications complexes (héberges, murs mitoyens, divisions en volumes).

• Études techniques

- Études structurelles : évaluation des capacités portantes, repérage des fragilités (modes constructifs, état des fondations…).
- Études géotechniques : reconnaissance du sol et de son comportement.
- Vérification de la conformité des équipements (sécurité incendie, accessibilité, ventilation, etc.).
- État d'entretien du patrimoine, matériaux employés et dégradations observées.

• État des équipements et fonctionnalités

- Relevé et diagnostic des équipements techniques (gainages, chaudières, canalisations, ascenseurs…).
- Localisation précise des réseaux et installations techniques.
- État de fonctionnement des installations peu visibles mais essentielles.

• Analyse des typologies et potentiel de transformation

- Évaluation des typologies, des surfaces existantes et de leur capacité d'évolution au regard des besoins du territoire et de la programmation visée.
- Identification des freins et leviers de transformation (structurels, réglementaires, fonctionnels).

• Diagnostics réglementaires et environnementaux

- Diagnostics obligatoires (amiante, plomb, etc.) garantissant la sécurité des intervenants.
- Diagnostic énergétique basé sur les consommations réelles, complété par une analyse des charges.
- Diagnostic humidité et qualité de l'air intérieur, permettant la réalisation de simulations thermiques dynamiques.
- Études complémentaires liées à la santé environnementale : acoustique, luminosité, confort d'été, qualité de l'air.

Dans ce cadre, les ingénieries techniques et financières doivent être engagées dès les phases de programmation –conception pour déterminer précisément le curseur d'intervention, ajuster les ambitions à la réalité du bâti, et garantir la cohérence économique du projet.

La visite d'au moins deux tiers des logements, accompagnée d'échanges avec les locataires sur les désordres rencontrés et leur localisation, permet d'établir en amont un diagnostic technique « ciblé », et ainsi d'affiner l'évaluation des coûts de l'intervention.

Architecte : JAP Architectes

© JDL

ZOOM SUR

Le Havre Seine Métropole
Le Havre (76), Sainte-Adresse (hors QPV)

Bailleur : Logeo Seine

Construit en 1958 et situé sur un site remarquable avec une vue panoramique sur la baie du Havre, l'ensemble immobilier dit « LOPOFA » se composait de deux grandes barres de 120 logements présentant des surfaces inadaptées aux modes d'habiter actuels, des pathologies lourdes – notamment liées à la présence d'amiante – et un état général de dégradation avancée.

Dans le cadre d'une démarche de concertation menée avec les habitants, le projet propose un important réaménagement du site mixant la réhabilitation de 74 logements, la construction de nouveaux logements en extension des bâtiments existants, l'installation d'ascenseurs, la restructuration complète des halls d'entrée, ainsi que l'ajout de balcons, afin d'**améliorer la qualité d'usage et de proposer une nouvelle offre typologique**. Le site est désormais constitué de huit bâtiments pour un total de 124 logements.

Ces transformations complexes ont été rendues possibles grâce à la réalisation de diagnostics techniques précis (structure, réseaux, portance…) qui ont permis de réaliser des études architecturales approfondies très en amont. Cette anticipation a permis :

- De clarifier la faisabilité des interventions lourdes envisagées.
- D'identifier les coûts induits à un stade précoce.
- D'optimiser les équilibres financiers en mobilisant, d'une part, des subventions spécifiques, et d'autre part, en rééquilibrant les coûts par un mécanisme de péréquation interne grâce aux opérations de construction neuve menées sur la même emprise foncière par le bailleur.

Ce travail préparatoire a été un levier déterminant pour ajuster le programme, sécuriser la faisabilité du projet global et garantir sa soutenabilité économique.

ENSEIGNEMENT N° 16

Arbitrer et moduler le projet de réhabilitation selon les modalités d'interventions en milieu occupé ou non

→ CONSTAT

L'arbitrage entre une intervention en milieu occupé ou inoccupé se révèle déterminant, car il conditionne à la fois le niveau d'ambition du projet de réhabilitation, les conditions d'exécution des travaux et les modalités du relogement. Cela conditionne également la nature de l'accompagnement social qui devra être apporté aux locataires, et l'acceptabilité donc la réussite du projet.

• **L'intervention en milieu occupé** est généralement plus simple au regard des contraintes de relogement et de l'acceptation sociale du projet, bien que les nuisances engendrées par les travaux parfois durablement (bruit, poussière, accès restreint) puissent se révéler difficiles à supporter, notamment pour les locataires les plus vulnérables. Cependant, ce mode opératoire peut contraindre certaines interventions notamment les restructurations lourdes de logements, l'installation d'ascenseurs, ou encore la gestion de l'amiante. On peut cependant observer que la reprise de certains réseaux, le remplacement de sols dans les pièces humides (mais pas les pièces sèches) et d'équipements sanitaires (modulo des dispositifs de relogements transitoires), sont aujourd'hui couramment réalisés en milieu occupé.

• **L'intervention en milieu non occupé** élargit les capacités de transformation profonde du bâti. Elle permet en outre d'atteindre de meilleures performances techniques/thermiques et de recomposer structurellement les logements et parties communes (ascenseurs, isolation par l'intérieur, reprise des planchers intégrant des dispositifs acoustiques, nouvelles typologies, ajout de balcons…) et facilite l'exécution des travaux sur des composants sensibles ou complexes (réseaux, amiante, structure). En revanche, elle nécessite de proposer un relogement temporaire ou définitif, dépendant plus largement du projet urbain d'ensemble voire des rotations sur le parc social dans le territoire et

Tour Charlie - Lyon, Mermoz
Bailleur : GrandLyon Habitat
Architecte : AAMCO Architectes

© Erick Saillet

dont l'impact social peut être comparable à celui ressenti lors d'une démolition/reconstruction, avec des effets également significatifs sur les délais et les coûts, notamment dans les territoires tendus où les solutions de relogement sont limitées.

→ ENJEU

Il s'agit d'objectiver dès la phase de diagnostic les impacts de l'option retenue (intervention en milieu occupé ou non), en associant l'ensemble des parties prenantes techniques (ce qu'il sera possible de faire), sociales (capacités à reloger) et financières (coût du relogement à comparer aux performances et économies de mise en œuvre faites par une intervention sans locataire. Ce choix doit faire l'objet d'un arbitrage clair en matière de coûts/bénéfices en lien avec la programmation proposée.

→ PRÉCONISATIONS

Le choix entre intervention en milieu occupé ou inoccupé est encore trop souvent fondé sur une appréciation partielle des contraintes induites, au risque de s'éloigner des objectifs initiaux de la réhabilitation lors de sa mise en œuvre (reconfiguration des logements, amélioration de l'accessibilité, performance environnementale…). En effet, les modalités d'intervention sont diversement appréciées en fonction des interlocuteurs et donc des phases de décisions. L'intervention en milieu occupé est généralement privilégiée lors des arbitrages initiaux, car elle permet d'éviter une phase longue et parfois compliquée de relogement. En revanche, l'intervention dans un site non occupé est souvent privilégiée par les acteurs des phases opérationnelles en amont, qui n'intègrent pas nécessairement la complexité et le coût du relogement. Cette option est généralement réservée aux réhabilitations d'ampleur, changeant l'occupation sociale des logements.

• Une fois les diagnostics recueillis, un temps de travail interdisciplinaire (intégrant la gestion locative qui connaît finement l'occupation de l'immeuble) est nécessaire pour explorer les différentes options d'intervention en projetant le devenir de l'immeuble à court, moyen et long terme pour arbitrer, ou élaborer des scénarios de compromis.

• Les situations mixtes, dans lesquelles certaines parties de l'immeuble sont occupées et d'autres non (restructurations, ou interventions partielles ou organisation d'opérations tiroirs) posent des enjeux de gestion à anticiper :

- Gestion des nuisances de chantier.
- Sécurisation des zones occupées.
- Maintien des accès et services pour les locataires en place.
- Gestion de la vacance temporaire et de la protection des logements inoccupés.
- Organisation des alimentations en réseaux.

Ces contraintes doivent faire l'objet d'une analyse fine et d'un cadrage opérationnel précis.

• Pour dépasser les oppositions entre intervention en site occupé ou non, certaines dispositions hybrides peuvent être mobilisées :

- Procédés constructifs industrialisés ou modulaires, permettant des reconfigurations ambitieuses même en présence de locataires (façades préfabriquées, gaines techniques intégrées dans les panneaux de façades…).
- Relogement temporaire ou opérations tiroirs avec une organisation claire, des délais définis et une communication transparente à destination des locataires.

Plus particulièrement si l'option retenue d'intervention est en site occupé, une MOUS dédiée devra être mobilisée afin d'accompagner les habitants tout au long des projets les plus impactants. Elle pourra être chargée d'accompagner les relogements, selon des modalités proches de celles mises en œuvre dans les opérations de démolition/reconstruction, ou d'accompagner les locataires pendant la phase de chantier, en particulier lorsqu'elle se déroule en milieu occupé, avec des interventions successives dans le quartier, les immeubles et les logements, sur une période pouvant durer plusieurs mois voire années.

Tour Arkao
Architecte : AND CO Architectes

© Denis Chaussende

ZOOM SUR

Métropole de Lyon
Lyon (8e), Mermoz

Bailleur : GrandLyon Habitat

Dans le quartier de Mermoz à Lyon, deux opérations emblématiques portées par GrandLyon Habitat illustrent l'ambition en termes de réhabilitation.

Tour Charlie : 96 logements
Coût moyen : ~ 100 000 €/logement
Réhabilitée en 2013

Cette opération visait une amélioration significative du confort des logements, de l'accessibilité et des performances énergétiques de la tour. Les travaux ont été réalisés en milieu non occupé, en raison de leur ampleur et de leur complexité, par une entreprise générale.
Les interventions ont porté à la fois sur :

• **L'échelle de l'immeuble :**
- Installation d'un ascenseur accessible de plain-pied.
- Reconfiguration des cages d'escalier.
- Pose de panneaux photovoltaïques sur la façade sud.
- Restructuration de certains logements et/ou extensions sur l'espace gagné par la fermeture des coursives extérieures.

• **La performance énergétique :**
- Réhabilitation thermique complète permettant l'atteinte du niveau BBC (raccordement RCU, panneaux solaires pour l'eau chaude, isolation extérieure, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, etc.).

• L'échelle des logements :
- Rénovation complète des pièces humides et des pièces à vivre (électricité, équipements sanitaires, changement des garde-corps, embellissement).
- Adaptation de certains logements aux normes PMR.

Résidence Arkao : 28 logements réhabilités, 18 logements créés en extension, 32 logements démolis
Coût moyen : ~121 000 €/logement (réhabilitation seule)
Réhabilitée entre 2019 et 2023

Initialement, 3 interventions étaient envisagées sur l'Arkao : démolition de 32 logements pour permettre un programme neuf en diversification, requalification du bâtiment conservé et aménagement des abords (résidentialisation). GrandLyon Habitat a saisi l'opportunité d'un foncier disponible pour étudier une extension-surélévation. Cohérente avec le projet urbain par l'animation qu'elle permet avec un pignon sud ouvert sur l'axe principal du quartier, cette extension a été validée par les collectivités et l'aménageur. Elle intègre un ascenseur desservant les 18 logements neufs mais aussi 4 logements existants adaptés pour les personnes âgées.
Au fil du projet, l'enjeu a été de proposer une transformation du bâti tout en intégrant pleinement la partie conservée à la partie neuve. La crise sanitaire 2020-2021 a également souligné l'importance des espaces extérieurs. Ces facteurs ont pesé dans la décision d'ajouter des balcons à tous les logements existants, sans réduire le niveau d'ambition sur la requalification et les attentes fortes des locataires en termes de performance énergétique et de confort intérieur.
Les travaux ont ainsi porté sur :
• Le confort intérieur :
- Réfection des sols et des pièces humides (sols, murs, plafonds, équipements sanitaires) et agrandissements des cuisines.
- Création de balcons.
• La performance énergétique :
- Réhabilitation thermique complète permettant un passage de l'étiquette D à l'étiquette B (raccordement RCU avec passage en eau chaude collective, isolation extérieure, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, etc.).
• Le cadre de vie :
- Opération de résidentialisation des abords du bâtiment (cheminements, plantations, sécurisation des accès, etc.).
Un accompagnement social renforcé a été mis en place tout au long de l'opération, combinant l'implication directe des équipes de GrandLyon Habitat pour les relogements définitifs en vue de la réalisation des travaux de l'extension, et le soutien d'un prestataire chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre sociale pour la gestion des relogements temporaires.

Ces deux opérations emblématiques illustrent un niveau de réhabilitation très ambitieux, nécessitant des moyens inédits.
La succession des interventions sur l'Arkao (démolition partielle, réhabilitation de la partie conservée, extension-surélévation, résidentialisation) et l'ampleur du programme de travaux incarne la prise en compte d'enjeux multiples au profit d'une nouvelle attractivité.

ENSEIGNEMENT N° 17

Adapter la conduite du projet en fonction de la dévolution des marchés de travaux

→ CONSTAT

Chaque bailleur a ses propres pratiques, acquises au regard de son antériorité dans la mise en œuvre de projets de réhabilitation, des compétences dont il dispose pour les conduire mais aussi, le cas échéant, de sa connaissance des capacités des entreprises locales. Pour autant, les bailleurs maîtres d'ouvrage déterminent la dévolution des marchés de travaux, conformément aux règles de la commande publique, en fonction de la complexité de l'opération et de la nature des interventions. Ce choix est déterminant pour la mobilisation des équipes, et au besoin au recours d'AMO et de BET spécialisés.

→ ENJEU

Objectiver et adapter les modalités de pilotage et de suivi opérationnel en tenant compte de la complexité technique et sociale du projet ainsi que des capacités d'ingénierie mobilisables.

• **Technique** : Dans le cadre d'une réhabilitation globale donc complexe, le choix de la méthode d'attribution des marchés est d'autant plus déterminant pour maîtriser les ambitions, le planning et le coût du projet.

• **Sociale :** En lien avec l'arbitrage d'une intervention en milieu occupé ou non, et en fonction de la complexité des interventions et du nombre de lots, il est indispensable que les partenaires s'accordent en amont des consultations pour définir le cadre de suivi ou d'accompagnement le plus adapté au bien-être des locataires.

→ PRÉCONISATIONS

Schématiquement, il peut être estimé que :

• **Pour les projets de faible complexité :** le recours à des entreprises en corps d'état séparés peut permettre des économies, facilitant des partenariats et renforçant les compétences des entreprises locales, évitant ainsi le recours à des sous-traitants. Cependant, cela nécessite de mobiliser des ressources internes importantes chez les bailleurs maîtres d'ouvrage ou, à défaut, de s'adjoindre des compétences d'ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) ou d'AMO.

• **Pour les projets importants et complexes avec des délais contraints :** le recours à une entreprise générale est souvent perçu comme plus favorable, faisant appel à un interlocuteur unique qui coordonne les différents corps d'état et porte une responsabilité globale. Elle permet également de limiter les risques de retards et les impacts en cas de cessation d'activité. En contrepoint, il s'agira d'être vigilant afin d'éviter que des entreprises ne « déroulent » leurs process standard. Pour éviter cet écueil, il peut être utile que le maître d'ouvrage s'adjoigne les compétences d'AMO pour l'assister, en particulier dans le cadre de procédures spécifiques et complexes telles que celles de conception-réalisation ou en phase d'exécution des prestations pour le contrôle de la qualité, de l'adéquation aux besoins et des négociations lors des inévitables évolutions de projet.

La mise en place de macrolots présentant une homogénéité technique ou fonctionnelle constitue par ailleurs un compromis entre ces deux options.

Le Serpentin
Architecte : Agence RVA

© JDL

ZOOM SUR

EPT Est Ensemble
Pantin (93), Les Courtillières

Bailleur : Pantin Habitat

La mise en œuvre de ce projet de réhabilitation lourde portant sur un ensemble à la valeur patrimoniale reconnue a été particulièrement complexe : intégration du site dans le projet urbain, démolitions partielles, réinterprétation des façades, requalification des parties communes, adaptation aux nouveaux usages, le tout dans le respect de l'œuvre originale d'Émile Aillaud.

Face à ces multiples enjeux – techniques, architecturaux, sociaux et sécuritaires –, le choix s'est porté sur un marché en conception-réalisation, confié à un groupement d'architectes spécialistes de la réhabilitation et à une entreprise générale capable de piloter l'ensemble des dimensions du projet.

Ce mode de dévolution a permis :

- **Une gestion technique centralisée** assurant la coordination des interventions structurelles, la reprise des réseaux et le traitement des pathologies lourdes du bâti.
- **Une maîtrise des exigences esthétiques**, avec un travail colorimétrique conduit en étroite concertation avec l'architecte des bâtiments de France (ABF).
- **Une coordination de chantier renforcée**, facilitant les échanges avec les locataires, la gestion des nuisances, et l'adaptation continue aux contraintes du site.
- **Une réponse opérationnelle aux tensions sociales et aux problématiques de sécurité**, grâce à la mise en place d'un dispositif de gardiennage spécifique piloté par l'entreprise générale.

Saint-Jean-de-la-Ruelle, Les Chaises
Bailleur : Valloire Habitat - Architecte : Atelier Choiseul

© JDL

Chaque bailleur structure ses propres pratiques, mais l'occupation ou non des bâtiments et les complexités techniques particulières sont à considérer dans le choix de dévolution. Pour les interventions en milieu occupé, il semble judicieux de renforcer le suivi bailleur avec une MOUS entreprise permettant de fournir des réponses immédiates aux locataires et de les informer de la modification des plannings voire des prestations.

Définir le mode de dévolution dès les phases amont du projet permet de constituer rapidement les équipes *ad hoc* (maîtrise d'œuvre, AMO, entreprises, bureaux d'études…), en cohérence avec les ambitions et les spécificités de l'opération. Cette anticipation favorise une organisation efficace, une meilleure coordination entre les acteurs, ainsi qu'une montée en charge progressive et maîtrisée du projet dès son lancement. Elle permet également de sécuriser les calendriers et de fluidifier les échanges tout au long de la conduite de l'opération.

ENSEIGNEMENT N° 18

Mobiliser une ingénierie sociale pour accompagner les habitants tout au long du projet

→ CONSTAT

L'idée selon laquelle une réhabilitation serait moins contraignante que la démolition/reconstruction repose souvent sur des expériences de réhabilitations standards. Cependant, dans le cadre d'un projet de requalification ayant l'ambition de s'inscrire dans un renouvellement d'ensemble et de contribuer à la diversification de l'habitat, l'intervention est d'une tout autre nature et peut fortement impacter la vie des locataires. En effet, ces réhabilitations lourdes et ambitieuses qui s'étendent sur une durée plus longue impliquent des interventions plus intrusives exposent les résidents à des nuisances et à des risques accrus liés aux chantiers. Les contraintes opérationnelles, souvent sous-estimées, sont alors comparables à celles des opérations de démolition/reconstruction.

→ ENJEU

Dans le cadre de projets de requalification ambitieux, la maîtrise d'ouvrage doit anticiper le besoin d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Cela permet d'une part d'améliorer le quotidien des locataires impactés par les travaux, mais aussi de s'assurer de leur bonne perception du projet, qui dépend fortement du bon déroulement du chantier, de la qualité de l'information fournie, de la capacité à s'adapter aux imprévus et du respect des engagements.

→ PRÉCONISATIONS

Dans le cadre de réhabilitations ambitieuses, il est essentiel de mettre en place une ingénierie sociale adaptée, articulée autour des points suivants :

• **Associer une double maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)**

Il est recommandé de mobiliser conjointement une MOUS pilotée par le bailleur et une MOUS intégrée au marché de travaux (MOUS entreprise), afin d'assurer une coordination étroite entre le déroulement du chantier et la vie quotidienne des habitants. Cette articulation permet de mieux anticiper les situations sensibles, d'ajuster les interventions, et de garantir la continuité de l'accompagnement.

• **Intégrer la MOUS entreprise dès la passation du marché**

L'intégration de la MOUS entreprise dans le marché de travaux permet de renforcer la gestion sociale de proximité, de favoriser une réactivité accrue sur le terrain et de fluidifier les échanges entre entreprise, maîtrise d'ouvrage et habitants.

• **Inscrire la mission dans la durée**

L'intervention de la MOUS doit être prévue dès les phases amont et se poursuivre jusqu'à la réception des travaux. Cette présence continue est indispensable pour accompagner les ménages, traiter les aléas du chantier, maintenir un lien d'information régulier et garantir le respect des engagements pris envers les habitants. Cela suppose un financement dédié et anticipé.

• **Mobiliser les clauses d'insertion comme levier de lien social de proximité**

L'intégration d'un résident du quartier dans le cadre des clauses d'insertion peut constituer un relais de

proximité efficace auprès des locataires. Présent au quotidien sur le terrain, il facilite les échanges informels, contribue à désamorcer les tensions et renforce la confiance entre les habitants, le bailleur et les équipes du chantier.

• **Faire de la MOUS un outil d'accompagnement social global**

Au-delà du chantier, la MOUS peut jouer un rôle structurant dans le traitement des situations sociales identifiées pendant l'opération : demandes de mutation, situations de sur/sous-occupation, accompagnement des parcours résidentiels… Elle contribue ainsi à renforcer l'adhésion des habitants au projet et à inscrire la réhabilitation dans une dynamique d'amélioration durable du cadre de vie.

L'accompagnement social doit s'appuyer sur une coordination étroite et cohérente entre la MOUS réhabilitation portée par le bailleur et la MOUS entreprise, afin d'assurer la complémentarité de leurs interventions et leur mise en cohérence, et un suivi adapté tout au long du projet. Cette articulation constitue un facteur clé pour maintenir la qualité de la relation avec les locataires, limiter les impacts sociaux de l'intervention, et favoriser l'adhésion au projet dans la durée.

© JDL

ZOOM SUR

Le Havre Seine Métropole
Le Havre (76), Sainte-Adresse (hors QPV)

Bailleur : Logeo Seine

Dans le cadre d'un projet de transformation ambitieuse, une démarche de concertation avec les habitants a permis de redéfinir les usages du site, aboutissant à un programme combinant la réhabilitation de 74 logements, l'adaptation du bâti existant et la construction de trois immeubles neufs.

L'ambition et la complexité du projet, réalisé en milieu occupé (opération tiroirs avec relogement provisoire), ont conduit à proposer aux habitants un accompagnement social renforcé tout au long du projet :

• **Une MOUS entreprise a été mobilisée pour assurer un accompagnement de proximité continu tout au long des travaux**, en lien étroit avec les habitants et les équipes de chantier.

• Le bailleur a doublé cet accompagnement social en mobilisant en interne un poste dédié au suivi de l'opération.

• L'équipe de conception-réalisation a intégré un dispositif ARL (accompagnement au relogement des locataires), pour proposer un soutien individualisé aux ménages concernés par les relogements temporaires. Un espace d'accueil et d'information a été mis en place sur site, complété par une permanence régulière et la création d'un site Internet dédié à l'opération, afin d'assurer une communication claire, accessible et continue avec les habitants.

AXE 5

Promouvoir une approche globale pour faire face aux enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

L'ambition portée à la requalification nécessite de penser l'évolution globale du bâtiment au sein de la stratégie environnementale du projet de renouvellement urbain, et ce en expertisant l'ensemble des axes pour proposer des solutions adaptées à l'état objectivé du patrimoine et de son environnement.

ENSEIGNEMENT N° 19

Construire une stratégie environnementale multicritères

→ CONSTAT

La performance environnementale des projets de réhabilitation est souvent réduite à la seule dimension énergétique, au détriment d'enjeux pourtant essentiels comme la santé des occupants, l'adaptation au changement climatique, la qualité de l'air, ou encore l'accès à la nature et la valorisation du cadre de vie. Cette approche fragmentée peut produire des réponses techniques standardisées, déconnectées des spécificités du bâti et de son environnement, comme des besoins réels des occupants. Or, il est nécessaire de s'appuyer sur une analyse fine du patrimoine, de son insertion urbaine et de ses usages pour construire une stratégie environnementale cohérente et systémique.

Maison du réemploi
Nancy, Plateau de Haye
Bailleur : OMH Grand Nancy

© JDL

→ ENJEU

Une stratégie environnementale multicritères doit permettre d'intégrer les notions de qualité d'usage et de cadre de vie,

en croisant des interventions relevant à la fois de l'adaptation au changement climatique (confort d'hiver et d'été, gestion de l'eau), de la décarbonation (énergie, matériaux, mobilité) et de la santé environnementale (qualité de l'air, matériaux sains).

→ PRÉCONISATIONS

Pour éviter que certains leviers, traités isolément, ne produisent des effets contre-productifs, une approche transversale et cohérente est indispensable. Elle repose sur des choix structurants dès la phase de programmation et une bonne compréhension du contexte local, de l'occupation sociale et du fonctionnement de l'immeuble afin de maximiser les cobénéfices entre santé, environnement, usages et résilience urbaine.

• **Adopter une approche contextuelle et intégrée**

- **S'appuyer sur une lecture approfondie du bâti existant, du patrimoine et du contexte urbain** pour orienter les choix techniques et éviter les solutions standardisées.
- **S'appuyer sur une connaissance fine de l'occupation sociale et des usages** au sein de l'immeuble et de son environnement (parties communes et logement) pour définir et prioriser les interventions à mener.
- **Croiser dès la programmation les enjeux environnementaux, sanitaires et climatiques** : qualité de l'air intérieur, humidité, acoustique, luminosité, recours à des matériaux non émissifs, préservation de la biodiversité, renaturation, continuités écologiques, etc.
- **Placer l'adaptation au changement climatique au cœur du projet, notamment en faisant du confort d'été une priorité opérationnelle** (cf. enseignement n° 20) et en repensant la gestion de l'eau à l'échelle du quartier et non plus uniquement à celle de la parcelle.

Cela suppose une articulation forte avec l'espace public : désimperméabilisation des sols, rétention des eaux pluviales, zones d'infiltration naturelles... autant d'actions qui favorisent la végétalisation, renforcent le confort d'été et contribuent à un cycle de l'eau plus durable.

- **Concevoir le projet en lien avec son environnement urbain**, en assurant une continuité avec les espaces publics pour favoriser les mobilités douces, renforcer la résilience climatique, préserver la biodiversité et anticiper les usages futurs.

Résidence Cèdre Bleu - Nancy, Plateau de Haye
Bailleur : OMH Grand Nancy - Architecte : Alexandre Chemetoff et Associés

© Arnau Bach

• **S'inscrire dans une logique d'économie circulaire et de sobriété**

- **Privilégier les matériaux biosourcés, bas carbone ou issus du réemploi**, pour préserver les ressources, réduire l'empreinte carbone du projet et promouvoir une économie circulaire, à condition de s'appuyer sur des filières locales matures.
- Accompagner **la remise en état et la réutilisation des équipements** types sanitaires, menuiseries...
- **Favoriser des systèmes constructifs réversibles et modulables**, permettant une meilleure adaptabilité du bâtiment dans le temps, un entretien facilité, et le réemploi des matériaux.
- **Anticiper la fin de vie des composants en adoptant des solutions simples** à démonter, à trier et à recycler, afin de réduire les déchets de chantier.
- **Éviter les matériaux composites complexes ou polluants**, difficiles à recycler ou à valoriser dans une logique circulaire, et de nature à nuire à la qualité de l'air intérieur.
- **Encourager le réemploi local en privilégiant la récupération sur site ou à proximité**, et en mobilisant les ressourceries, plateformes ou chantiers de déconstruction disponibles sur le territoire.

Sur la base d'une analyse précise des performances du patrimoine, une note environnementale synthétique et graduée (type A à E) pourra être formalisée pour définir le niveau d'ambition des interventions. Facilement diffusable, ce document de référence permettra de rappeler les objectifs poursuivis à l'ensemble des acteurs tout au long du projet, et d'en garantir leur mise en œuvre.

Architecte : Alexandre Chemetoff et Associés

© DR

ZOOM SUR

Métropole du Grand Nancy
Nancy (54), Plateau de Haye

Bailleur : Office Métropolitain de l'Habitat du Grand Nancy

Dans le cadre du projet de transformation du quartier du Plateau de Haye (ancien Haut-du-Lièvre), l'Office Métropolitain de l'Habitat du Grand Nancy a engagé une opération de grande ampleur, combinant réhabilitation lourde et déconstruction partielle de deux immeubles représentant au total 1254 logements. L'opération prévoit la déconstruction de 424 logements, jugés irréversibles ou inadaptés, et la réhabilitation de 713 logements, reconfigurés pour répondre aux standards contemporains en matière de confort, de qualité résidentielle et de performance énergétique :

• Création de balcons, améliorant l'ouverture des logements sur l'extérieur et leur confort d'été.

• Maintien de logements traversants malgré la restructuration des typologies, assurant lumière naturelle et ventilation.

• Amélioration significative de la performance thermique, via un bouquet de travaux ciblés.

Cette intervention s'inscrit dans une logique de réduction de l'empreinte environnementale, en intégrant une démarche de réemploi à grande échelle :

• Les matériaux déposés (fenêtres, garde-corps, équipements sanitaires, etc.) sont triés, remis en état et réutilisés dans le cadre de la réhabilitation.

• Une Maison du réemploi, installée dans une ancienne friche commerciale à proximité, est pilotée par une structure d'insertion, en charge du lot « dépose ». Cette plateforme permet de valoriser les matériaux récupérés, à destination du bailleur ou de particuliers.

Au-delà de cette approche circulaire, le projet s'inscrit dans la dynamique « Habiter la forêt », qui réinscrit le site dans le grand paysage, portée par Alexandre Chemetoff, avec la création d'un parc forestier de 10 hectares, cœur vert du quartier mêlant forêt, prairies, clairières, promenades et jardins partagés.

ENSEIGNEMENT N° 20

Répondre aux enjeux du confort d'été

→ CONSTAT

La prise en compte du confort d'été dans les projets de réhabilitation est encore récente, bien qu'elle ait été fortement accélérée par la répétition d'épisodes caniculaires. Le terme lui-même peut apparaître inadapté face à des situations extrêmes où certains logements se transforment en « bouilloires thermiques », remettant en question leur habitabilité, au-delà des régions méridionales, et sur des périodes de plus en plus longues.

Si la configuration plus ouverte de certains grands ensembles offre parfois des opportunités pour adapter les espaces aux enjeux du confort d'été, d'autres formes urbaines rendent cette adaptation nettement plus complexe. C'est particulièrement le cas dans les situations où les plans d'urbanisme ont favorisé des orientations nord/sud, des pieds d'immeuble fortement minéralisés (parkings, dalles, voiries), des hauteurs de bâtiments insuffisantes pour générer de l'ombre, ou encore une architecture aux façades lisses, sans protection solaire, et qui s'ajoutent aux problématiques de sous-performance énergétique du bâti. Combinés, ces facteurs peuvent sérieusement compromettre la capacité d'adaptation, voire l'avenir de certains patrimoines.

Enfin, certaines interventions de réhabilitation mal pensées ont pu dégrader la situation initiale : isolation thermique qui enferme la chaleur, création de parties communes vitrées surchauffées en été, ou usage de revêtements sombres augmentant l'absorption de chaleur…

→ ENJEU

Faire du confort d'été une exigence structurante des projets de réhabilitation est désormais indispensable.

En plus d'améliorer le confort thermique, il s'agit de garantir, dans un contexte de réchauffement climatique, une habitabilité durable des logements.

La conception architecturale, urbaine et paysagère, en articulant interventions sur le bâti et réaménagement des abords, doit contribuer à l'amélioration du confort d'été, notamment par la création d'îlots de fraîcheur, la multiplication des zones ombragées, la préservation des couloirs de ventilation naturelle et l'aménagement d'espaces refuges accessibles à tous. Ces interventions doivent privilégier des solutions sobres et passives afin d'éviter la « maladaptation » (recours à la climatisation par exemple).

→ PRÉCONISATIONS

De nombreuses modalités d'intervention permettent d'identifier les situations de surchauffe et de proposer des réponses adaptées, avec des niveaux d'ambition à ajuster selon la criticité des situations, dont certaines peuvent conduire à l'inhabitabilité.

Le confort d'été est plus complexe que la simple température de l'air, il repose sur la perception thermique individuelle, influencée par des facteurs environnementaux (température de l'air, humidité, vitesse de l'air) mais aussi physiologiques (âge, sexe, santé, vêtements). De plus, **le comportement des occupants joue un rôle crucial**, car de mauvaises habitudes (comme ne pas fermer les stores ou ouvrir les fenêtres pendant les heures chaudes) peuvent augmenter le risque de surchauffe.

À l'échelle urbaine et paysagère : agir sur les microclimats

- **Végétaliser massivement les espaces extérieurs**, en favorisant des plantations denses (arbres, haies, strates basses), des buttes végétalisées permettant d'augmenter la hauteur des écrans naturels, des noues ou bassins de rétention, pour renforcer l'évapotranspiration.

• **Déminéraliser les abords immédiats des bâtiments** (dalles, parkings, trottoirs) au profit de sols vivants ou perméables, capables de limiter l'effet d'îlot de chaleur et d'améliorer le confort des rez-de-chaussée, en articulant végétalisation et gestion de l'eau.

• **Créer des effets de masque solaire à travers des aménagements :** cours intérieures végétalisées ou construction de nouvelles formes urbaines en densification maîtrisée, permettant une meilleure protection solaire des façades exposées.

À l'échelle architecturale : repenser le bâti pour limiter la surchauffe

• **Mettre en place des protections solaires efficaces :**

- Ajout de balcons ou loggias ouvertes, jouant un rôle de brise-soleil sur la façade.
- Intégration de protections solaires extérieures performantes comme les persiennes ajourées, en alternative aux volets roulants qui limitent la ventilation naturelle.

• **Travailler les caractéristiques thermiques des enveloppes :**

- Revêtements de façade clairs ou réfléchissants (peintures réflectives), afin de réduire l'absorption thermique.
- Éviction des matériaux sombres, brillants ou métalliques qui favorisent l'accumulation de chaleur.

• **Reconfigurer les logements pour une meilleure régulation thermique :**

- Rendre les logements traversants ou à double orientation pour améliorer la ventilation naturelle.
- À défaut, repositionnement des pièces jour/nuit pour limiter l'exposition solaire aux chambres.

• **Créer des espaces refuges communs frais, accessibles** en pied d'immeuble ou dans les parties communes, ou dans les espaces extérieurs résidentialisés (espaces ombragés), particulièrement destinés aux populations vulnérables (personnes âgées, enfants en bas âge...).

• **Proposer des équipements de régulation thermique :** motorisation et automatisation des protections solaires, systèmes de gestion des ouvrants favorisant la ventilation naturelle, ou encore brasseurs d'air permettant de réduire la température ressentie par les occupants.

Pau, Saragosse
Bailleur : Pau Béarn Habitat - Paysagiste : BASE

© JDL

Intégrer la question du confort d'été dès la phase de conception, et ce dès l'élaboration du plan-guide, permet de privilégier des solutions low-tech telles que des loggias rapportées en façade ou des aménagements paysagers en pied d'immeuble. Ces interventions contribuent à la régulation thermique, tout en améliorant durablement le cadre de vie et en valorisant l'image du patrimoine réhabilité.

Architecte : Agence RVA

© JDL

ZOOM SUR

EPT Grand Orly Seine Bièvre
Arcueil Gentilly (94), Chaperon-Vert
Bailleur : Valdevy (ex Opaly)

Le quartier du Chaperon-Vert est constitué de barres d'habitation organisées autour d'un vaste espace central, historiquement minéralisé et largement dédié au stationnement. Cette configuration offrait un cadre de vie peu qualitatif, caractérisé par des sols imperméables, un déficit de végétation et une forte exposition aux îlots de chaleur.
En parallèle de la réhabilitation, une transformation en profondeur des abords immédiats a été engagée. Le déplacement des stationnements en périphérie a permis de libérer les pieds d'immeuble, et d'y aménager de vastes espaces végétalisés intégrant de grands arbres d'ombrage et des jardins résidentiels, générant des îlots de fraîcheur appréciables, notamment à proximité des aires de jeux pour enfants.
En parallèle, les façades donnant sur ces nouveaux espaces ont bénéficié de l'ajout de balcons et de bow-windows, offrant aux logements de nouveaux prolongements extérieurs participant à leur rafraîchissement.
Ces éléments architecturaux jouent également un rôle climatique passif : ils ombragent les niveaux inférieurs, limitent le réchauffement des façades et favorisent la ventilation naturelle.

ENSEIGNEMENT N° 21

Optimiser le confort d'usage et promouvoir la santé environnementale

→ CONSTAT

Les habitants des quartiers prioritaires sont davantage exposés aux nuisances environnementales qui impactent leur santé et leur qualité de vie : pollution de l'air et des sols, nuisances sonores liées aux infrastructures routières ou ferroviaires, sous-performance énergétique… Cette surexposition accroît leur vulnérabilité face aux effets du changement climatique. À ces facteurs s'ajoutent des fragilités encore peu prises en compte dans les projets de réhabilitation : confort acoustique intérieur, qualité de l'air dans les logements, ou encore exposition à des polluants invisibles, comme les perturbateurs endocriniens présents dans certains matériaux ou équipements.

→ ENJEU

La réhabilitation doit permettre de réduire les expositions environnementales nocives tout en améliorant concrètement la qualité de vie des habitants.

Il ne s'agit pas seulement d'intervenir sur le bâti, mais de considérer le logement comme un véritable espace de vie, soumis à des nuisances extérieures (pollution, bruit) et intérieures (air vicié, matériaux polluants), et qui détermine la santé physique comme mentale.

→ PRÉCONISATIONS

Un état des lieux préalable permet de repérer des pathologies liées à l'habitat (asthme, allergies, troubles

Résidence Masaryk - Sevran, Montceleux–Pont-Blanc
Bailleur : GIE La Meta /Vilogia - Architecte : M-A Architectes

© Association tiers-lieu Masaryk

respiratoires, maladies infectieuses, santé psychique…) et de cibler ce qui peut être « techniquement » traité dans le cadre des réhabilitations. **L'association des services sociaux et de santé peut, à ce titre, s'avérer précieuse pour croiser les diagnostics techniques avec les fragilités repérées sur le terrain.**

Pour renforcer la santé environnementale dans les projets de réhabilitation, plusieurs axes d'intervention peuvent être activés.

• **Limiter les expositions environnementales nocives.**

- Dans le cadre d'une reconfiguration des logements, repenser la distribution intérieure des logements pour éloigner les pièces de vie des sources de nuisances (voiries, locaux techniques, infrastructures…).
- Traiter les nuisances sonores, extérieures comme intérieures, en mobilisant des solutions d'isolation acoustique adaptées : doublage des murs séparatifs, chapes flottantes, revêtements de sols souples, portes palières isolantes, équipements techniques silencieux.

• **Préserver la qualité de l'air intérieur et limiter les sources de polluants.**

- Optimiser la ventilation naturelle en l'associant à l'inertie thermique pour favoriser le rafraîchissement nocturne.
- Intégrer des dispositifs de ventilation passive lors du remplacement des menuiseries (grilles d'aération, ouvrants adaptés), en tenant compte de la sécurité et des usages.
- Installer des entrées d'air et des systèmes d'extraction adaptés pour prévenir humidité, moisissures et champignons.
- Garantir un entretien régulier des installations de ventilation (VMC, bouches, filtres…) pour garantir leur efficacité dans la durée.
- Limiter l'exposition aux polluants chimiques, en particulier aux perturbateurs endocriniens, en privilégiant des matériaux écolabellisés, peu émissifs ou biosourcés.
- Privilégier des protections solaires simples et compatibles avec une bonne ventilation d'été (persiennes, brise-soleil), en alternative aux volets roulants souvent mal adaptés aux enjeux de santé et de confort thermique.

Intégrer pleinement la santé dans les projets de requalification implique d'agir de manière transversale sur l'environnement, les matériaux, les aménagements et les usages. Cela permet de répondre à plusieurs objectifs : prévenir certaines pathologies, renforcer le confort et le bien-être au quotidien, soutenir l'autonomie des habitants, et encourager les dynamiques sociales.

Un référent santé peut être désigné au sein du bailleur pour renforcer, dans le prolongement de la démarche environnementale, l'intégration des enjeux de santé dans la réhabilitation.
Il veillera notamment :
- À la pertinence des aménagements spatiaux visant à corriger les handicaps du bâtiment.
- À la qualité sanitaire des matériaux et produits retenus pour limiter les nuisances atmosphériques.
- Au traitement des problématiques acoustiques, qui peut aisément être déployé de manière couplée à la rénovation, y compris thermique.
- Au développement d'espaces ou d'équipements favorisant l'activité physique, les pratiques collectives et le lien social.
- À la mise en place de solutions adaptées aux locataires en perte d'autonomie.
Le recours à un ergothérapeute peut venir compléter cette démarche en apportant une expertise fine sur l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des habitants, et une évaluation de l'impact sur la santé (EIS) peut être menée.

Résidence Masaryk
Architecte : M-A Architectes

© Vilogia

ZOOM SUR

Paris Terres d'Envol
Sevran (93), Montceleux–Pont-Blanc

Bailleur : GIE La Meta /Vilogia

Dans un quartier marqué par des difficultés d'accès aux soins et un parc immobilier peu adapté au vieillissement de la population, Vilogia et le GIE La Meta, dédié au pilotage des projets de renouvellement urbain, ont conduit un projet de réhabilitation ambitieux d'une résidence de 290 logements.

Au-delà de l'amélioration des performances énergétiques, cette intervention s'appuie sur une approche globale centrée sur la santé et l'autonomie des habitants, mobilisant plusieurs leviers :

• **L'adaptation des logements a été pensée pour renforcer leur ergonomie et leur praticité au quotidien**, notamment pour les personnes âgées ou en perte d'autonomie.

• La requalification des parties communes a permis d'améliorer le cadre de vie des habitants : traitement qualitatif des halls, aménagement de locaux à vélos/à poussettes et réfection des locaux d'ordures ménagères.

• À venir d'ici la fin de l'année, le démarrage des travaux d'aménagement des entrées des halls avec une mise en accessibilité aux normes PMR et une végétalisation des abords, notamment pour assurer une meilleure intimité des logements en rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée de la résidence, longtemps resté vacant pour des raisons de sécurité, a été entièrement réinvesti pour accueillir un projet à forte valeur ajoutée sociale :

• 14 logements adaptés ont été créés, dont dix logements inclusifs destinés à des personnes âgées ou en situation de handicap. Ce programme d'habitat inclusif, développé en partenariat avec Vitalliance (structure d'aide à domicile), s'appuie sur un projet de vie partagé et un accompagnement dédié.

• Un tiers-lieu intergénérationnel de 400 m², lauréat d'un appel à projets du Département de la Seine-Saint-Denis et soutenu par la CNAV, la CNSA et la Ville de Sevran, a été aménagé. Cet espace partagé propose des activités culturelles, sociales et solidaires, pour renforcer les liens entre générations. Il comprend notamment une épicerie sociale ouverte aux habitants disposant de faibles revenus, un atelier de quartier des Compagnons Bâtisseurs, un espace dédié aux habitants des logements inclusifs animé par Vitalliance, ainsi que des espaces partagés pour accueillir des animations ou des permanences.

Ce projet illustre pleinement comment une opération de réhabilitation peut devenir un vecteur de santé publique, en articulant habitat, services et cadre de vie pour répondre aux enjeux du vieillissement et du bien-être en quartier prioritaire.

Conclusion

La requalification du logement social, un levier stratégique pour relever les défis du renouvellement urbain et favoriser le rééquilibrage de l'occupation sociale

La requalification du logement social est un levier essentiel pour relever les défis du renouvellement urbain. Ce rôle stratégique doit être pleinement reconnu, et la réhabilitation intégrée comme une composante à part entière des stratégies de valorisation et de transformation des quartiers. Cela implique d'objectiver et de maîtriser l'ensemble des enjeux que doit porter la réhabilitation. En effet, il n'existe pas une réhabilitation « standardisée », mais bien des réhabilitations, aux déclinaisons multiples, permettant de répondre à une grande diversité d'objectifs. Ces opérations doivent s'intégrer et participer à la stratégie urbaine d'ensemble, être ajustées aux spécificités des contextes locaux, et s'articuler aux autres modalités d'intervention et notamment aux opérations de démolition/reconstruction neuves. Plusieurs points d'attention en découlent.

Renforcer et anticiper les conditions de mise en œuvre

Pour activer le potentiel de la réhabilitation, les conditions de financements doivent évoluer pour permettre un déploiement ambitieux des projets inscrits dans une stratégie partagée de transformation urbaine. Plusieurs pistes sont aujourd'hui à l'étude : poser des conditions de relogement équivalentes à celles mises en place pour les opérations de démolition, faciliter les reconventionnements, adapter les durées d'emprunt, ou encore mobiliser des mécanismes de péréquation à travers la cession de droits à construire.

Intégrer la réhabilitation à toutes les étapes du projet de renouvellement urbain (diagnostic, élaboration, mise en œuvre et suivi) nécessite non seulement un appui financier renforcé, mais aussi l'activation d'une dynamique collective entre bailleurs maîtres d'ouvrage, porteurs de projet, architectes, et partenaires autour de cette ambition partagée.

Pour mener à bien ces projets souvent complexes qui s'inscrivent dans une stratégie de diversification du patrimoine et qui mobilisent des expertises multiples (techniques, sociales, financières, juridiques, patrimoniales), les bailleurs doivent être mieux outillés et dotés de moyens adaptés. Le renforcement de l'ingénierie dédiée est indispensable : elle doit s'appuyer sur des ressources humaines et financières suffisantes pour garantir une coordination efficace et permettre un temps réel d'analyse et d'échanges, incarné par une personne référente ou un pôle dédié.

Un sujet à partager entre partenaires

Compte tenu de la diversité des formes que peut recouvrir l'acte de réhabiliter, il est fondamental que l'ensemble des partenaires partagent une lecture commune des objectifs assignés à chaque opération et de leur niveau d'ambition. Ces objectifs doivent être définis en lien avec la vocation du quartier ou du secteur, le contexte local, l'état du patrimoine, les publics ciblés et les ressources mobilisables.

À cet effet, l'intégration systématique des enjeux de réhabilitation au sein de la comitologie partenariale du PRU est une condition pour garantir cette convergence. Le dialogue collégial entre collectivités, bailleurs, services de l'État et partenaires locaux permet de croiser les enjeux

Rennes, Maurepas – Gros-Chêne
Bailleur : Archipel habitat - Architecte : Atelier Robain Guieysse - bmc2

© Vilogia

urbains, les attendus en matière d'attribution, ainsi que les contraintes économiques et opérationnelles. Il permet de définir collectivement un niveau d'ambition adapté à chaque opération, en cohérence avec les objectifs de transformation du quartier, et d'identifier les modalités d'accompagnement les plus pertinentes.

Une contribution décisive à la diversification résidentielle

La réhabilitation a un rôle central à jouer dans les stratégies de diversification, en complément de la production neuve. Elle permet de proposer une offre nouvelle, tant sur le marché libre que dans le parc social, contribuant ainsi à une plus grande mixité résidentielle au sein du quartier.

Partie intégrante du projet de renouvellement urbain, la réhabilitation est un des leviers d'amélioration du cadre de vie, de valorisation de l'image des quartiers, et de soutien aux parcours résidentiels des habitants. En requalifiant le bâti et ses abords immédiats, les projets de réhabilitation peuvent contribuer à créer les conditions d'une diversification progressive de l'offre, notamment par l'introduction de produits différenciés, tels que l'accession sociale à la propriété.

Pour autant, la réhabilitation ne saurait, à elle seule, porter l'ambition de transformation des équilibres de peuplement. Son impact demeure souvent limité par un faible taux de rotation dans le parc social existant, une mise en œuvre nécessairement progressive, notamment en milieu occupé, et des conventions APL initiales qui corsètent voire figent l'évolution des profils. La réhabilitation doit donc s'articuler à d'autres leviers – démolitions ciblées, reconstructions qualitatives, restructuration typologique, révision des règles d'attribution, diversification statutaire… – pour pleinement contribuer à une stratégie globale de mixité au sein du quartier.

Un projet d'architecture à part entière

La réhabilitation doit relever d'une démarche exigeante de « ré-architecturation ». Cette approche, déjà expérimentée sur plusieurs sites pionniers, est amenée à se développer, dans un contexte où la majorité du parc est existant et où les objectifs de performance énergétique et de sobriété carbone imposent un renouvellement ambitieux des modes d'intervention architecturale.

La requalification du bâti existant s'impose ainsi comme un véritable terrain de projet pour l'architecture

contemporaine et le projet urbain, appelé à devenir l'un des grands champs d'expression de demain. Elle suppose un processus itératif où l'architecte joue un rôle central, dès les phases de diagnostic, pour penser l'évolution des formes, des usages et des perceptions.
En ce sens, la réhabilitation ne peut être réduite à une opération technique : elle requiert une approche créative, sensible et contextualisée, capable de donner une nouvelle valeur au bâti existant tout en répondant aux ambitions du projet urbain.

Une inscription fine dans le projet d'ensemble par une architecture « urbanisante »

Pour s'inscrire pleinement dans le projet urbain global, la requalification patrimoniale doit articuler de manière cohérente la réhabilitation du bâti avec les interventions sur les espaces extérieurs, notamment la résidentialisation et la requalification des espaces publics. Cette articulation contribue à qualifier les espaces publics et s'harmoniser avec les nouvelles constructions afin de porter de manière cohérente, le changement d'image poursuivi dans le quartier pour l'ensemble de son patrimoine. Cette attention à l'intégration urbaine de la réhabilitation permettra de recréer des continuités urbaines et de renforcer la lisibilité des lieux.
Cependant, dans les contextes marqués par des dysfonctionnements urbains importants, ces interventions ne suffisent pas toujours et doivent s'inscrire dans une stratégie plus large. La transformation du quartier nécessite alors, en amont, des actions plus structurantes, telles que des opérations de démolition/reconstruction, afin de créer les conditions d'une recomposition urbaine durable.

Un système d'attribution du logement social à ajuster aux objectifs du PRU

Trop souvent, l'impact de la réhabilitation comme levier d'action contre les processus ségrégatifs reste limité, faute d'une stratégie d'attribution claire et adaptée. Il est donc nécessaire de définir, pour chaque immeuble réhabilité, une politique d'attribution spécifique afin d'assurer sa cohérence avec les objectifs de mixité portés par le projet de renouvellement urbain, et de l'articuler aux stratégies en matière d'habitat et de peuplement déployées à l'échelle communale et intercommunale.

Un accompagnement social sur mesure

Lorsqu'une réhabilitation en milieu non occupé nécessite un relogement, il est important de permettre aux ménages qui le souhaitent de retrouver leur logement initial ou un logement équivalent au sein du quartier rénové, dans le respect de la stratégie d'occupation sociale définie par le projet de renouvellement urbain. Cette démarche vise à maintenir ou à renforcer la diversité sociale, à assurer la continuité et la sécurité des parcours résidentiels, et à prévenir les risques de déstabilisation des ménages concernés.

Une réponse concrète aux effets du changement climatique

Face aux impacts croissants du dérèglement climatique, la réhabilitation doit permettre de répondre à un ensemble de vulnérabilités qui touchent particulièrement les quartiers prioritaires : exposition aux îlots de chaleur, minéralisation excessive des espaces extérieurs, pollution de l'air, nuisances sonores, ou encore difficulté à maintenir des logements habitables et fonctionnels en période de canicule ou de crise sanitaire.
Pour y faire face, le projet de réhabilitation doit intégrer dès la phase de conception des leviers concrets d'adaptation : amélioration de la performance thermique, désimperméabilisation et végétalisation des sols, recours à des matériaux biosourcés ou issus de filières locales, développement des mobilités décarbonées, ou encore inscription du projet dans une logique d'économie circulaire du bâti et de l'aménagement.

Accompagner l'évolution des pratiques

Passer d'une approche technique et standardisée de la réhabilitation à une démarche contextualisée, différenciée et pleinement intégrée à la dynamique du renouvellement urbain suppose une adaptation des

modes de faire : des pratiques plus collaboratives entre partenaires, un dialogue renforcé avec les habitants mais aussi avec les entreprises, ainsi qu'une reconnaissance affirmée du rôle de la maîtrise d'œuvre. Cette évolution requiert également la mobilisation d'ingénieries pluridisciplinaires, notamment sur les volets environnementaux, pour dépasser la seule question de la performance thermique.
Pour conforter la place et l'ampleur de la réhabilitation au sein des projets de renouvellement urbain, l'adaptation des règles de financement devra vraisemblablement être examinée.

Vers une nouvelle conception de l'évolution des quartiers prioritaires

L'intensification des interventions de réhabilitation ouvre la voie à une nouvelle manière de concevoir l'évolution des quartiers prioritaires en renouvellement urbain. Lorsqu'elle est portée de manière ambitieuse, la requalification patrimoniale devient un levier stratégique du renouvellement urbain, en répondant à plusieurs objectifs clés :

• Accélérer la transition écologique, en s'appuyant sur la transformation du bâti existant.
• Renforcer les bénéfices pour les habitants en limitant les besoins de relogement et en améliorant durablement leur cadre de vie, intégrant les questions de santé environnementale.

• Mobiliser l'expertise d'usage, en facilitant l'implication des locataires dans la définition et l'appropriation des transformations engagées.
• Diversifier l'offre de logements en intégrant des produits résidentiels différenciés, tels que l'accession sociale, pour répondre à une pluralité de parcours résidentiels.
• Améliorer la qualité architecturale du cadre bâti, dans une logique de valorisation durable du quartier.

En intégrant pleinement les enjeux de performance environnementale, de relogement maîtrisé, de participation des habitants, de qualité architecturale, de gestion des usages, de sobriété foncière et de diversification résidentielle, la requalification s'affirme comme un outil stratégique au service d'un renouvellement urbain plus durable, plus inclusif et mieux ancré dans les réalités locales.
Elle constitue un levier majeur pour transformer les territoires, réduire les inégalités et améliorer durablement le cadre et la qualité de vie des habitants, en contribuant à façonner le renouvellement urbain d'aujourd'hui et de demain.

ANNEXE 1

Définir et s'accorder sur ce que serait une réhabilitation réussie

Une grille d'analyse pour structurer, piloter et évaluer les projets de réhabilitation

Les nouvelles dynamiques de réhabilitation ont permis de repositionner les exigences, en touchant des publics diversifiés. Dans ce contexte, la grille d'analyse ci-après a été conçue à partir des enseignements capitalisés, pour constituer à la fois un outil de conception et un cadre d'évaluation de la qualité des projets, au regard de l'ambition portée collectivement par les partenaires. Elle vise à poser les fondements d'une réhabilitation ambitieuse, pensée dans toutes ses dimensions.

Un outil à trois entrées : état initial, objectif, résultats

La grille repose sur une structuration tripartite, permettant d'inscrire le projet dans une trajectoire claire et partagée :

• L'état initial : documente la situation de départ, sur la base d'indicateurs techniques, sociaux ou d'usage. Il permet de qualifier les enjeux, d'objectiver les besoins et de poser les fondements d'un diagnostic partagé.

• Les objectifs : définissent le niveau d'ambition du projet, sur chacun des critères retenus. Ils constituent un cadre de référence pour l'ensemble des parties prenantes et orientent la programmation des interventions.

• Les résultats : mesurent les effets effectivement produits par l'opération à sa livraison, au regard des objectifs fixés, à l'aide d'indicateurs stabilisés.

Une grille fondée sur des critères mesurables et comparables

Les critères retenus ont été choisis pour leur lisibilité, leur objectivité et leur opérationnalité. Ils sont :

• Quantifiables, avec des seuils cibles définis (ex. : étiquette énergétique, évolution des loyers, nombre de logements accessibles PMR…).

• Objectivables, selon des modalités binaires (présence/absence d'un aménagement, d'un équipement, d'un service…).

• Évaluables, à partir d'outils de mesure ou de suivi (factures, diagnostics, enquêtes, données de gestion…).

Un outil de dialogue, de conduite et de capitalisation

En articulant les dimensions *ex ante* (état initial, objectifs) et *ex post* (résultats), la grille offre plusieurs leviers d'usage :

• Renforce l'articulation entre conception et réalisation du projet.

• Favorise un pilotage opérationnel tout au long du processus (point d'étape, revues de projet).

• Alimente une démarche de capitalisation, en documentant les effets concrets des réhabilitations engagées.

Elle peut ainsi être mobilisée comme support de négociation et de dialogue entre les acteurs, dans une logique de montée en qualité des projets.

	CRITÈRES	MODALITÉS DE MESURES / CRITÈRES D'APPRÉCIATION	État initial	Objectifs	Résultats
Transition écologique et adaptation au changement climatique	Performance/ sobriété énergétiques	Diagnostic de performance énergétique (DPE)			
		Consommation énergétique (conventionnelle ou réelle) du bâtiment en kWhEP/m²/an			
		Réduction de la consommation conventionnelle (mesure DPE) ou réelle (kWhEP/m²/an)			
		Consommation énergétique finale (kWhEF/m²/an) ; factures d'énergie avant/après travaux (/logement/an)			
		Obtention du label BBC Rénovation 1ère ou 2e étape			
	Recours à des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)	Raccordement à un réseau de chaleur urbain classé (taux EnR&R > 50 %)			
		Hors RCU : part des consommations du bâtiment couvertes par des EnR&R (en %)			
	Empreinte carbone et économie des ressources	Étude analyse du cycle de vie, calcul de l'empreinte carbone			
		Recours à des matériaux bas carbone/biosourcés : nombre/part de matériaux (par ex. : part de béton bas carbone < 200 kg/éq.CO_2/m³ sur les éléments réalisés en béton, etc.)			
		Labellisation : obtention d'un label (BBCA rénovation, NF Habitat HQE Profil Bas Carbone)			
	Économie circulaire et réemploi	Recours à des matériaux recyclés ou recyclables : % du montant des travaux dédié au réemploi ou à la réutilisation ; déconstruction sélective (le cas échéant) ; stratégie de limitation des déblais et remblais ; réemploi *in situ*			
		Obtention d'un label (NF Habitat HQE profil Économie Circulaire, etc.)			
		Part des biodéchets valorisés en circuit court ou *in situ* ; dispositif de sensibilisation des occupants au tri et à la valorisation			
	Adaptation au changement climatique	Part des surfaces végétalisées : bâti (façades, toitures) et espaces extérieurs (espaces résidentiels, abords) ; nombre d'arbres conservés			
		Part de surfaces désimperméabilisées (espaces résidentiels, abords)			
		Part d'ouvertures dotées de protections solaires			
		Emploi d'un ou plusieurs matériaux à fort effet d'albédo			
		Confort thermique : température intérieure mesurée (été/hiver), confort thermique perçu (enquête locataires)			
	Préservation de la biodiversité	Mise en œuvre de la démarche Éviter Réduire Compenser (ERC)			
		Réalisation/prise en compte d'un diagnostic faune-flore			
		Adaptation des surfaces vitrées aux enjeux de protection de l'avifaune (nombre, %)			
		Intégration d'habitats artificiels : nichoirs à oiseaux, chauves-souris (nombre)			
		Certification Effinature ou NF Habitat HQE Profil Biodiversité ou autre			
	Préservation des sols	Surface de sols dépollués, fertilisés ; coefficient de pleine terre avant/après			
	Préservation de la ressource en eau	Gestion des EP à la parcelle ; coefficient d'imperméabilisation de la (des) parcelle(s)			
		Mise en place d'équipements de limitation et de suivi des consommations ; % réemploi des EP/des eaux grises (sur volume total)			
		Dispositifs/démarches de sensibilisation/de formation des occupants aux bons gestes			

	CRITÈRES	MODALITÉS DE MESURES / CRITÈRES D'APPRÉCIATION	État initial	Objectifs	Résultats
Social	Mixité sociale	Taux de maintien des ménages, répartition des ressources des ménages (par tranches : PLAI, PLUS, PLS, au-dessus du plafond HLM), taux de ménages du 1er et 2e quartile			
	Diversification des profils	Évolution/répartition typologique, part de logements réservés à des publics spécifiques (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap), taux de vacance			
	Maîtrise du loyer de sortie	Évolution des loyers ou quittances, respect du seuil fixe (ex. + x % max)			
	Participation des habitants	Temporalité : étapes de l'opération concernées par la démarche participative			
		Transparence : clarté, accessibilité et diffusion des informations liées aux éléments de contenu de l'opération			
		Inclusion : nombre et diversité des participants impliqués dans la démarche participative			
		Égalité : conditions d'accès aux dispositifs participatifs et au débat lui-même			
		Argumentation : traçabilité des choix réalisés pour parvenir aux arbitrages			
		Intégration : apports des habitants en termes de définition des contenus et d'aide à la prise de décisions			
	Insertion économique et emploi local	Heures d'insertion réalisées, nombre de bénéficiaires, part du marché attribué à l'ESS ou entreprises locales			
Usages, cadre de vie, santé environnementale	Qualité d'usage du logement	Surface moyenne, nombre d'équipements rénovés (salle de bains, cuisine, électricité, ventilation…), taux de réclamations post-travaux, part de logements traversants avant/après travaux ; certification NF Habitat HQE Profil Bien-vivre			
	Adaptation au vieillissement/ au(x) handicap(s)	Nombre de logements adaptés PMR, accessibilité halls/ascenseurs, part de typologies adaptées (T2/T3) pour personnes âgées ; signalétique (visuelle, sonore) adaptée			
	Sûreté et gestion résidentielle	Existence d'un plan d'entretien GUP, équipements de prévention (contrôle d'accès, éclairage, vidéoprotection)			
	Espaces communs	Nombre/surface de halls rénovés, espaces communs créés (local vélo/ poussettes), accessibilité PMR			
	Espaces extérieurs/ végétalisation	Surface de balcons/terrasses, % de logements dotés d'un espace extérieur, surfaces végétalisées			
	Qualité de l'air, réduction des nuisances sonores	Part des espaces bâtis impactés par des nuisances sonores avant/après (%) Démarche ECRAINS / ICHAQAI Démarche « Chantier à faibles nuisances » Certification NF Habitat HQE Profil Air Intérieur ; Label IntAirieur			
	Certification	NF Habitat HQE Profil Bien-vivre (approche globale)			
	Mobilités actives	Ratio de stationnements vélos sécurisé par habitant/usager ou logement			
À préciser	Autres finalités	À définir selon le projet			

ANNEXE 2

GRILLE INDICATIVE DES INTERVENTIONS DE RÉHABILITATION PAR NIVEAU D'AMBITION

(sur la base de l'indice des prix 2023)

REGISTRES DE TRAVAUX

NIVEAU D'AMBITION	Performance énergétique		Amélioration du confort		Résidentialisation/contribution au projet urbain	
	Ouvrage	**Intervention**	**Ouvrage**	**Intervention**	**Ouvrage**	**Intervention**
Remise à niveau technique globale **27 à 52 K€**	Façade	Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE)	Parties communes	Peinture du hall	Espaces Extérieurs	Plantation espaces verts
	Couvert	Réfection complète et isolation de la toiture		Faïence du hall		Matérialiser limites au sol
	Logement	Création d'une VMC simple flux	Logement	Mise en conformité électrique/ rénovation		
			Parties communes	Remplacement de porte d'immeuble, de l'ensemble du panneau et de l'interphonie		
Montée en gamme **> 52 à 95 K€**	Façade	Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE)	Logement	Mise en conformité électrique/ rénovation de l'installation	Espaces Extérieurs	Plantation espaces verts
	Couvert	Réfection complète et isolation de la toiture	Parties communes	Remplacement de portes d'immeuble, de l'ensemble du panneau et de l'interphonie		Matérialiser limites au sol
	Logement	Création d'une VMC simple flux		Rénovation complète des parties communes (sols, murs, plafonds, BAL, éclairage)****	Espaces Extérieurs	Remplacement/création de barrière automatique de parking
	Façade	Remplacement fenêtres (monobloc) et occultations/ remplacement	Logement	Réfection complète pièces humides des logements (sols, équipements sanitaires, faïence)		Résidentialisation (traitement des limites, édicule de tri avec niveau minimal de plantation)
	Logement	Changement du mode de chauffage*		Remplacement des portes palières des logements		
Nouvelle vie **> 95 à > 165 K€**	Façade	Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE)	Logement	Mise en conformité électrique/ rénovation de l'installation	Espaces Extérieurs	Plantation espaces verts
	Couvert	Réfection complète et isolation de la toiture	Parties communes	Remplacement de portes d'immeuble, de l'ensemble du panneau et de l'interphonie		Matérialiser limites au sol
	Logement	Création d'une VMC simple flux		Rénovation complète des parties communes (sols, murs, plafonds, BAL, éclairage)****	Espaces Extérieurs	Remplacement/création de barrière automatique de parking
	Façade	Remplacement fenêtres (monobloc) et occultations	Logement	Réfection complète pièces humides des logements (sols, équipements sanitaires, faïence)		Résidentialisation (traitement des limites, édicule de tri avec niveau minimal de plantation)
	Logement	Changement du mode de chauffage*		Remplacement des portes palières des logements	Espaces Extérieurs	Installation d'une borne pour véhicule électrique
		Chaudière individuelle à haute performance énergétique *	Parties communes	Création ascenseur/ accessibilité***		Éclairage extérieur (efficacité lumineuse ≥ 90 lumens)
	Couvert	Végétalisation de toiture-terrasse ou revêtement type *cool roof***	Logement	Création de balcon		Réalisation d'un revêtement de sol perméable (drainant)
	Logement	Panneaux photovoltaïques		Réfection complète des pièces sèches (sols et peinture)		

* Le changement de mode de chauffage nécessite une étude approfondie pour prendre en compte le type de chauffage existant et évaluer l'opportunité de changer de vecteur énergétique / hors coûts spécifiques de raccordement à un réseau de chaleur urbain (RCU).
** Choix à faire entre la végétalisation et le revêtement *cool roof* / le montant indiqué vient en surplus de la réfection de la toiture-terrasse.
*** Hors présence d'amiante dans le logement impacté par la création d'ascenseur.
**** Comprend la réfection de la peinture et de la faïence du hall.

Il s'agit de calculs réalisés à partir de l'étude d'un échantillon représentatif d'interventions, ces calculs sont représentés sous formes d'intervalles (« fourchettes ») permettant d'intégrer des variations par rapport à l'état initial. Les prix présentés sont hors taxes et ne comprennent pas les coûts d'ingénierie externe ni les budgets de sécurisation des sites. Les coûts s'entendent hors cas particulier (enjeux patrimoniaux, problématiques d'amiante, éventuels désordres de structure...) Ces prix pourront être « actualisés » en appliquant l'indice des coûts de la construction (ICC +5,36% sur un an pour 2023).

ANNEXE 3

RESSOURCES UTILES

Plusieurs programmes innovants proposent des approches nouvelles dans les manières de faire de l'aménagement urbain

Programmes d'expérimentation et démarches innovantes

• Programme « La Preuve par 7 », dispositif d'expérimentations architecturales fondé sur la mise en place de permanences architecturales sur site, pour renouveler les pratiques de projet : À propos - La preuvepar7

• Programme interministériel « Engagés pour la qualité du logement de demain », centre de ressources dédié aux démarches qualitatives dans la production de logements : Centre de ressources | Engagement Qualité Logement

• Programme national de recherche et d'expérimentation « REHA-Héritages » : réhabiliter les architectures remarquables du logement social de la seconde moitié du XX^{e} siècle : Accueil | Programme REHA-Héritages

• Palmarès réHAB XX^{e} : références de réhabilitations exemplaires du bâti de la seconde moitié du XX^{e} siècle : Réhab XX : Palmarès de réhabilitations exemplaires de l'architecture de la seconde moitié du XX^{e} siècle | Ministère de la Culture ; Réhabilitations exemplaires du bâti de la seconde moitié du XX^{e} siècle : les lauréats du palmarès réHAB XX^{e} | Cerema

Ressources en matière de réhabilitation du parc social

• Comment requalifier un immeuble ? Mémento pour apprécier ses potentiels dans son environnement - Cahier d'Actualités habitat n° 153 | L'Union sociale pour l'habitat, qui comporte notamment un tableau thématique de questionnements sur le patrimoine.

• Quels leviers pour réaliser des opérations de requalification ambitieuses dans les quartiers en renouvellement urbain ? – Repères n° 110 | L'Union sociale pour l'habitat

• Dossier Dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux » – France hexagonale | L'Union sociale pour l'habitat

REMERCIEMENTS

Entretiens et contributions

ASSELIN Thierry (USH), BABLET Anne (ALS), BLUTEAU Frédéric (AEC Architecture), D'ARMANCOURT Raphaële, (USH), Aline CREIGNOU (Action Logement) BOUVIER Jean, BREMAUD Hugues-Marie (DHUP), VOLLET Caroline (BdT), THOMAS Virginie (PUCA), CORGIER David (CMDL), SOLIGNAC Philippe (DGPA), HESSAMFAR Marjane (CNOA), CREPU Florence (atelier Choiseul), DAVIDSON Lola (EPAU), DE JEAN Patrick (Jean Marin Architecture), GARTNER Julia (DAPA), GAUCHER Stéphanie (Inddigo), LABBAYE Jérôme (ITAQ), LANDAUER Paul (atelier Füzesséry-Landauer), LE HELLO Christel (GTM Bâtiment), LELASSEUX Guillaume (atelier Choiseul), LEVY-NOGUERES Mathias (Logéo Seine), MARIN Jérôme (Jean Marin Architecture), NOYE Christophe (Cf. Géo), PRIORI Vincent (Inddigo), RENAUD Dominique (AGENCE RVA RENAUD VIGNAUD ET ASSOCIÉS), WAGNER Marie (Hodbourg Wagner architecture)

Collectivités et bailleurs

Bordeaux Métropole, Aquitanis ; Clermont Auvergne Métropole, Assemblia ; Communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées, Pau Béarn Habitat, Habitat Jeune Pau Pyrénées, DDTM 64 ; Communauté Urbaine de Dunkerque, Habitat du Nord ; Est Ensemble, Pantin Habitat, Seine-Saint-Denis Habitat ; Grand Orly Seine Bièvre, Valdevy ; Grand Paris Sud – Seine Essonne Sénart, Les Résidences Yvelines Essonne ; Le Havre Seine Métropole, Logeo Seine ; Métropole de Lyon, Grand Lyon Habitat ; Métropole du Grand Nancy, Office Métropolitain de l'Habitat du Grand Nancy ; Orléans Métropole, Valloire Habitat ; Paris, Paris Habitat ; Paris Terres d'Envol, Vilogia ; Rennes Métropole, Archipel habitat ; Saint-Nazaire Agglomération, Silène Habitat

Au groupement d'experts conseils

Jean-Didier Laforgue (JDL Urbanisme Architecture), Didier Vanoni (FORS Recherche sociale), Anne Sauvayre (FORS Recherche sociale), Christophe Noyé (Cf. Géo), Benjamin Gombert (Habitat et Territoires Conseil) et Florence Capoulade (Franck Boutté Consultants)

Coordination et pilotage du carnet

Anaïs Juste, Fleur Émile, Véronique Tirant, Kim Chiusano, Frédéric Léonhardt

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

ActionLogement

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

BANQUE des TERRITOIRES

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Conception-réalisation : CITIZENPRESS