

Pour un habitat groupé de qualité

Quelles conditions pour réussir ?

Table ronde

Annie TRONQUOY, Architecte

Stéphane ABEEL, Maître d'ouvrage Logis 62

Bernard DUBOIS, Responsable de Territoire Habitat 62-59

La table ronde est animée par Benoît PONCELET, Directeur du CAUE 59.

Annie TRONQUOY

Je vais vous présenter une opération de réhabilitation d'un patrimoine situé en zone urbaine, en l'occurrence un ancien couvent inhabité depuis environ cinq ans. Sachez qu'initialement, et pour des raisons de coût, seule sa démolition était envisagée. Un promoteur parisien avait même planifié la construction d'un immeuble de 50 logements sur le terrain, mais la municipalité de Merville a préempté cette opération. Finalement, le promoteur qu'est Logis 62 a accepté de nous accompagner dans une action de réhabilitation et de mise en valeur de ce patrimoine, qui a duré deux ans.

J'insiste sur l'importance du travail d'équipe, autour de la volonté commune des élus et d'un maître d'ouvrage public, un bailleur social qui s'est véritablement investi. D'un commun accord, nous avons ainsi choisi de faire travailler, notamment, des entreprises d'insertion.

Sachez enfin qu'il existe évidemment – pour les architectes comme pour les maîtres d'œuvre – des difficultés propres à la restauration d'un bâtiment historique, et que la réussite du projet repose sur la réduction de tous les coûts complémentaires.

Projection du film « Les Recollectines, histoire d'une réhabilitation. »

Benoît PONCELET

Monsieur Abeel, pouvez-vous nous rapporter comment les choses se sont mises en place une fois l'idée de démolition abandonnée pour celle de réhabilitation, puisque c'était là le moteur de votre rencontre avec la mairie de Merville sur ce programme de construction d'une résidence pour personnes âgées ?

Stéphane ABEEL

Je dirais qu'il s'agissait avant tout d'une idée, portée par Monsieur le Maire : sauvegarder le patrimoine historique de sa commune, tout en offrant des logements de qualité adaptés aux besoins des plus anciens. Cette idée a finalement germé, même si effectivement, tout le monde ne voyait initialement de solution que dans la démolition puis le traitement du terrain nu. Avec la municipalité, nous nous sommes en effet rejoints sur la nécessité de préserver un tel patrimoine, ce qui a donné naissance au projet.

Benoît PONCELET

Il est ici question d'habitat groupé, et nous voyons dans le film que cela renvoie à la possibilité d'équiper le site en équipements tels que des panneaux solaires, dont les habitants vont directement bénéficier en termes de coût de résidence. Existe-t-il une relation entre l'idée de grouper une population dans un environnement et le fait d'équiper cet environnement ?

Stéphane ABEEL

En effet, ce type d'opération permet en effet d'être un peu « avant-gardiste » au niveau des techniques. Le programme concernait 42 logements, et cet effet de masse nous a permis d'envisager des techniques plus novatrices en termes d'économies d'énergie (installation de panneaux solaires, système de récupération d'eau pour l'arrosage, etc.). Nous n'aurions certainement pas pu le faire à petite échelle, mais sachez que ces avancées techniques deviendront bientôt le lot commun de tout projet de construction.

Benoît PONCELET

Sur cette opération, vous êtes constructeur mais également bailleur, c'est-à-dire qu'il s'agit de « vos » locataires et que vous gérez la résidence. Abordons la notion de retour sur investissement, car vous avez peut-être investi au-delà des coûts que s'autoriserait un promoteur traditionnel : vous y retrouvez-vous, et dans quel cadre de relations avec la commune ? Un jeu de garanties s'établit-il entre vous et la commune sur le niveau des prix, pour assurer le retour sur investissement dont vous avez besoin ?

Stéphane ABEEL

Le principe était que le loyer mensuel d'un résident ne dépasse pas le tiers du prix le plus économique en maison de retraite, soit autour de 550 à 600 euros tout compris. Bien évidemment, ceci n'a été possible que grâce au partenariat établi avec la mairie dès le début du projet. Ainsi, le financement est apporté sous forme de prêts par la Caisse des dépôts, le risque financier est engagé par Logis 62, et la commune garantit ces emprunts par l'intermédiaire du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale). Les résidents paient d'ailleurs une redevance au CCAS, comprise dans le coût de leur loyer.

Benoît PONCELET

Un tel projet naît également avec l'étude de sa faisabilité technique et financière, et l'architecte apporte ici son regard d'expert en amont du projet. Madame Tronquoy, pouvez-vous nous parler de cette aventure qu'est la réhabilitation, qui semble faire peur à tout le monde en raison de l'existence d'inconnues ? Pouvez-vous nous rassurer à ce sujet ?

Annie TRONQUOY

J'ai vécu de nombreuses opérations de réhabilitation, et je dirais avant tout qu'il ne faut pas avoir peur. Ici, nous avons d'abord procédé à la démolition de tout le second œuvre, puis à un diagnostic précis, afin de réellement appréhender l'état de la structure initiale. Ainsi, lors du démarrage du chantier, les difficultés étaient déjà connues (présence d'amiante dans la toiture, de champignons dans le bois, et de planchers non porteurs selon les normes actuelles).

Benoît PONCELET

Cette opération de réhabilitation était-elle porteuse d'innovations ?

Annie TRONQUOY

Tout à fait, principalement en termes d'orientation de l'éclairage naturel, de compacité de l'isolation et d'utilisation de l'énergie solaire thermique.

De la salle

Peut-on connaître le coût d'une telle opération de réhabilitation ?

Stéphane ABEEEL

Le coût global est de l'ordre de 5 millions d'euros.

De la salle

Comment ce coût est-il financé ?

Stéphane ABEEEL

Sur ces 5 millions d'euros, 80 % sont financés sous forme de prêts classiques, nous apportons 15 % de fonds propres, et 5 % proviennent de subventions du Conseil Général.

Benoît PONCELET

Ce coût de 5 millions d'euros inclut-il également le prix du bâti foncier ?

Stéphane ABEEEL

Tout à fait.

Benoît PONCELET

Je voudrais maintenant interroger Monsieur Dubois, également bailleur social, sur la question de la mixité sociale : influe-t-elle aujourd'hui sur le montage de vos opérations ?

Bernard DUBOIS

Tout d'abord, sachez que nous sommes bien conscients des problématiques environnementales, puisque nous sommes certifiés ISO 14 001 (management de l'environnement) depuis plus de trois ans. Nous sommes réellement convaincus qu'il y a lieu de faire des choses, et de se préoccuper de l'environnement et de l'espace.

Concernant la mixité sociale, un complément d'information s'avère nécessaire. Vous, élus, n'avez pas à avoir peur – entre guillemets – de défendre un projet de logements sociaux, puisque ce projet répond en premier lieu à la demande d'habitants de votre commune.

Il est vrai qu'il peut également exister des demandes de logements émanant de l'extérieur, du fait de l'attractivité de votre commune (axes routiers, services, etc.). A ce propos, il faut savoir qu'aujourd'hui, la mixité sociale concerne aussi bien le logement locatif que l'accession à la propriété des primo-accédants, ou encore la parcelle libre.

Je tenais également à souligner, en termes d'habitat durable, la nécessité d'informer pour obtenir l'adhésion de la population : occupés par des résidents non conscients des enjeux, les logements innovants ne présentent plus aucun intérêt. La communication se révèle ici indispensable.

Benoît PONCELET

En matière de logement social, vous avez évoqué la demande des habitants. Comment cette demande est-elle prise en compte ?

Bernard DUBOIS

D'abord en dialoguant avec le maire, avec qui nous essayons de réellement cerner cette demande en amont du projet. Ensuite, tout au long de l'élaboration du projet, notamment par le biais de réunions d'information publiques, c'est pourquoi il est d'autant plus important que les élus soient eux-mêmes convaincus par le projet.

Stéphane ABEEL

Je voudrais revenir sur la question de la mixité sociale. En tant que bailleurs sociaux, nous essayons aujourd'hui de favoriser cette mixité sociale en répondant à une multitude de problématiques liées au logement et à l'habitat, que ce soit pour les personnes âgées, valides ou non ; les personnes handicapées, âgées ou non ; ou encore le logement d'urgence, qui existe aussi en milieu rural. Nous intervenons également sur des opérations d'aménagement, notamment de ZAC. Nous apportons donc toute une palette de réponses. Il est vrai que sur les opérations dont la taille le permet, il est intéressant d'apporter de la diversité et de la mixité sociale, en locatif comme en accession à la propriété, à destinations des jeunes et des moins jeunes. La mixité est en effet source de richesse, et je pense que tout le monde y gagne.

Benoît PONCELET

Rappelons que les opérations sociales en milieu rural existent déjà depuis longtemps, mais que la nouveauté réside aujourd'hui dans le vieillissement de la population, ainsi que dans la mixité de l'accession.

Annie TRONQUOY

Je pense que pour tous les acteurs, des élus aux architectes, la nécessité est toujours de créer du lien social dans les quartiers concernés. Pour favoriser l'intégration, la mixité des opérations est donc importante : il convient de faire du locatif comme de l'accession à la propriété, pour qu'un équilibre se mette en place. Ainsi, avec l'aide de la mairie et des associations, nous éviterons que ces quartiers ne deviennent des « villages dortoirs ».

Pour réagir par rapport à tout ce qui a été dit ce matin, je voulais également insister sur l'échelle du temps dans l'élaboration des projets. Je m'adresse ici à tous les maires et les élus : l'important est d'avoir un vrai projet pour votre commune. Nos bourgs de Flandre témoignent d'une qualité et d'un potentiel extraordinaire. Comme nous l'avons évoqué ce matin, la qualité environnementale est essentielle, et sachez que l'habitat se déduit de ce travail sur l'environnement. Or, quand on habite sa commune, on finit par ne plus voir...

Commencez donc par vous offrir un regard neuf, en vous adressant à des personnes extérieures. Ensuite, il convient de monter votre projet à court, moyen et long terme. Il vous faut d'abord travailler de façon très globale, puis « phaser » le projet. Enfin, il faut travailler sur le long terme plutôt qu'au coup par coup, ce qui est de toute façon source d'erreurs. En conclusion, réfléchissez : il y a de nombreuses choses à faire.

Benoît PONCELET

En tant que Directeur du CAUE, j'insiste pour vous dire que dans l'élaboration de vos futurs PLU, mon sentiment est qu'il faut laisser la place à l'innovation, sinon rien ne pourra se faire. Cela ne

signifie pas une absence de règlements, cela signifie surtout des règles de questionnement, non pas pour apporter des solutions ou fermer les choix, mais pour réellement entrer dans un processus de projet. Un projet est avant tout un dialogue, comme l'ont montré les opérations présentées aujourd'hui, et vous êtes – démocratiquement parlant – les meilleurs détenteurs de ce dialogue. C'est un enjeu difficile, mais nous n'avons pas d'autre moyen de réussir que d'organiser une société dans laquelle nous nous mettons tous en marche en même temps.