## LES CAHIERS

# Patrimoine Comment requalifier un immeuble ?

Mémento pour apprécier ses potentiels dans son environnement



Publication de l'Union sociale pour l'habitat	
Cet ouvrage a été réalisé par : Jean-Didier Laforgue architecte urbaniste, Amélie Rousseau urbaniste et Carlos Carvajal urbaniste, Agence JDL en collaboration avec Bruno de Beaudoin Habitat & Territoires Conseil	. architecte
Pilotage USH: Brigitte Brogat, Service Patrimoine - Béatrix Mora et Sophie Lauden Angotti, Service politiques urbaines e	t sociales
Nous remercions les bailleurs qui ont accepté que leurs opérations figurent dans ce document.	
JDL	

### Edito

Actuellement, les organismes de logement social ont atteint un haut niveau de production d'environ 100 000 logements par an pour répondre à la crise durable du logement et aux attentes de nos concitoyens d'un logement à coût abordable. Derrière ce constat, il existe un risque : celui du décalage entre l'offre nouvelle qui sera attractive et performante (thermiquement, en termes d'image, d'offre résidentielle...) et le parc existant. Ce risque peut être levé par la mise en place d'une nouvelle culture de la requalification comme nouvelle culture d'intervention sur le patrimoine existant généralement amorti.

Le Grenelle de l'environnement et le programme national de Rénovation Urbaine ont montré l'intérêt sur une partie du patrimoine de logements, d'envisager des interventions plus ambitieuses que celles conduites jusqu'à présent. Des solutions reproductibles émergent à la faveur du programme REHA, piloté par le PUCA, en collaboration avec l'USH. Désormais, quand l'environnement et les caractéristiques du bâtiment sont favorables, il peut devenir plus pertinent de faire du neuf à partir de l'existant, plutôt que de démolir et de reconstruire ou simplement d'améliorer techniquement le bâti existant. Si les organismes Hlm ont renoué avec la culture de la production, ils doivent désormais renouer avec la culture de l'innovation pour mettre en route la dynamique d'évolution du patrimoine social.

Le présent document vise à consolider et diffuser cette culture en invitant les opérateurs, en amont de la programmation, à examiner comment orienter les choix soit vers des principes et des solutions durables soit vers des interventions d'attente. Il n'étudie pas spécifiquement la faisabilité technique ni le montage financier des requalifications durables, mais il traite davantage de leur pertinence et de leur pérennité.

La requalification a pour ambition de redonner un nouveau cycle de vie au bâtiment avec une attractivité renforcée, dans une équation économique qui sera d'autant plus intéressante à l'avenir que le bilan environnemental permettra de valoriser les économies « d'énergie grise ».

Frédéric Paul Directeur général de l'Union sociale pour l'habitat

## Sommaire

# Comment requalifier un immeuble ?

Mémento pour apprécier ses potentiels dans son environnement

CHAPITRE 1 LE DÉVELOPPEMENT RÉCENT D'UNE CONCEPTION	
ÉLARGIE DE LA RÉHABILITATION	5
1. L'émergence de nouvelles pratiques dans le cadre des PRU	6
2. L'émergence de réhabilitations urbanisantes	7
3. Un infléchissement des attendus en matière d'amélioration du patrimoine existant	
4. Vers une programmation différenciée	
Une requalification durable pour les immeubles à pérenniser	
S'assurer de faire le bon choix et le faire partager	
Le choix d'une intervention d'attente	
One gestion adaptee a ces strategies differenciees	1 1
CHAPITRE 2 L'ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION DIFFÉRENCIÉE	13
1. Un positionnement de patrimoine basé sur les composantes de son attractivité	
2. Un arbitrage au regard des potentiels et non des besoins	
3. Une méthode en deux temps, ciblant le produit et déclinant les actions pour y parvenir	16
CHAPITRE 3 MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL	
DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE	19
1 Les objectifs du mémento	
Un support de programmation	
Un apport aux différentes étapes de conception et aux multiples échelles d'intervention	
Un calibrage de l'intervention sur les différents champs	22
Un support d'échanges avec les partenaires (partenaires institutionnels et financiers, autres bailleurs, maîtres d'œuvres, gestionnaires et résidents)	20
et infanciers, autres bailleurs, maitres à œuvres, gestionnaires et residents)	∠∠
2. Organisation du document "mémento"	24
Les fiches par champ et par immeuble	24
Les tableaux de synthèse	24
FICHES DU MÉMENTO	25
Valeur du foncier/valeur patrimoniale en fonction du marché et du développement de la ville	27
Intégration urbaine du bâtiment (actuelle et future), évolutions possibles	
Configuration spatiale de l'immeuble, de ses abords et son impact sur la gestion,	
les usages et la sûretéles usages et la sûreté	48
Peuplement et fonctionnement social	
Qualité intrinsèque du bâtiment : façades, parties communes, construction, logements	
CHAPITRE 4 TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS D'ANALYSE	107
1. Tableaux des questionnements	100
2. Tableaux de synthèse	



1

Le développement récent d'une conception élargie de la réhabilitation

### L'émergence de nouvelles pratiques dans le cadre des PRU

Ce cahier fait suite à l'analyse approfondie de huit interventions récentes de requalification lourde (plus de 50 K€) d'immeubles d'habitat social dans le cadre de projets en rénovation urbaine. La politique de renouvellement urbain, par ses réalisations et la nature des débats qu'elle a générés, a profondément modifié les attendus des interventions dans les quartiers d'habitat social. Les questions patrimoniales s'inscrivent désormais dans une stratégie urbaine sur un territoire. C'est dans ce contexte de renouvellement de l'objet et du projet urbain que l'analyse des réhabilitations a été faite.

Cette étude avait pour objectif de réaliser le bilan technique et patrimonial (conditions d'intervention, gains qualitatifs, énergétiques...), le bilan économique et financier (analyse des coûts, décomposition fonctionnelle), le bilan urbain (apport au fonctionnement du quartier, fonctionnement des espaces extérieurs, qualité urbaine et architecturale...), et le bilan social (évolution des populations, du climat social, niveau de satisfaction des locataires...).

Elle a montré l'émergence de nouvelles ambitions s'appuyant sur la prise en compte de l'environnement dans lequel le patrimoine s'insère et prend son sens.

C'est ainsi que deux grandes familles ont pu être distinguées : les réhabilitations techniques et les réhabilitations contribuant à améliorer l'immeuble et/sur son support, dites « urbanisantes ». La première, plus traditionnelle, revalorise techniquement le bâti en tant que tel et quel que soit son environnement. La seconde revalorise « un produit » par des actions dont la réhabilitation est une composante. En intervenant sur un nombre d'enjeux élargis (du logement à l'insertion urbaine en passant par le fonctionnement socio résidentiel et la gestion), elle compose avec les différents potentiels d'évolution de l'immeuble. Ainsi cette deuxième famille relève à la fois d'un champ d'amélioration technique et d'un champ de valorisation de l'attractivité de l'immeuble et de son inscription urbaine.

Le principal enseignement de cette mission est l'écart constaté entre les opérations liées à une intervention technique classique de réhabilitation limitée à l'immeuble comparées à celles réalisées autour de la qualification de l'immeuble et de son environnement résidentiel et urbain. Les résultats différent tant en terme de qualité que de pérennité des investissements. Il apparaît ainsi clairement que l'amélioration de l'existant à partir d'un seul diagnostic technique en limite le potentiel de valorisation en ignorant notamment les enjeux d'insertion urbaine, d'usage et de cadre de vie, de gestion... qui contribuent tout autant à sa valeur. L'ensemble de ces paramètres constitue le potentiel de requalification, qui s'actualise dans un contexte économique particulier. Aussi la reconquête d'un patrimoine, pour être durable doit-elle se déplacer d'objectifs immédiats de remise à niveau centrés sur l'immeuble vers des solutions à la fois évolutives, anticipatrices et urbaines en adéquation avec l'environnement.

Dans une période où la question de la préservation du patrimoine conservé et amélioré est de plus en plus prégnante, la compréhension fine de ce qui compose sa qualité et ses handicaps devient indispensable.

## 2. L'émergence de réhabilitations urbanisantes

On a pu constater à la lumière des 8 opérations étudiées que ces réhabilitations « urbanisantes » expriment une évolution des méthodes. Elles ont en effet mis en évidence des approches nouvelles qui les distinguent des pratiques habituelles, pratiques qui dessinent un professionnalisme d'une autre nature, positionnant de fait la maîtrise d'ouvrage hlm comme un acteur de l'urbain et du social.

Ce professionnalisme se décline notamment dans des pratiques qui apportent une réelle plusvalue à une action de requalification parce qu'elles élargissent la réflexion à :

- → la recherche d'une intégration urbaine associée à la qualification de l'espace public, pour que par exemple une barre isolée devienne un immeuble urbain en termes d'implantation, de traitement des limites et espaces extérieurs,
- → la recherche de la pérennité du produit logement dans son contexte économique et social en sortie de réhabilitation, pour que l'offre soit à la fois moins spécialisée et pertinente en fonction du marché : quelle attractivité, pour qui ?,
- → la prise en compte du fonctionnement social spécifique de l'immeuble et l'impact de la réhabilitation sur ce fonctionnement social mais aussi le fonctionnement urbain de l'immeuble, de ses abords et du quartier, pour en valoriser les supports d'appropriations positives et réduire ceux induisant des comportements difficiles (dont notamment l'identification des questions de sûreté),
- → l'anticipation des conditions d'une bonne gestion dans la conception, pour corriger les configurations pénalisantes de l'existant en associant les gestionnaires,
- → l'identification d'interventions permettant d'évoluer vers des performances économes, pour une utilisation responsable des ressources et ayant un impact positif dans la vie quotidienne des locataires (transports, économies...),
- → la recherche d'une montée en gamme de l'attractivité immédiate et dans la durée via la possibilité de mutation et de diversification en lien avec les évolutions périphériques.

Les projets ANRU ont profondément modifié les quartiers et montré, sur les immeubles existants, des requalifications de qualité d'une autre nature, au-delà de la simple modernisation. Ils ont également permis aux organismes d'acquérir un savoir-faire et des pratiques partenariales.

Dès lors, ces résultats questionnent les interventions classiques (sur le patrimoine non traité en PRU et sur le patrimoine hors PRU) à la fois sur leur contenu, sur la mesure du risque et sur leur bilan en matière d'intégration à l'environnement dans une dynamique urbaine. En matière de politique patrimoniale, les organismes ont désormais à répondre aux questions suivantes : pour le parc actuel maintenu et non traité ou traité il y a quelques années, comment intervenir sur ce patrimoine ? Comment, pour des immeubles méritant d'être pérennisés, offrir des prestations et un cadre de vie qui permettent d'atteindre les qualités des ouvrages neufs sans passer par la démolition /reconstruction ? Quels sont les éléments de risque à prendre en compte pour faire le choix d'une intervention lourde sur un bâtiment dans un quartier en difficulté et quelles sont les conditions de réussite de telles opérations ?

## Un infléchissement des attendus en matière d'amélioration du patrimoine existant

Historiquement le logement social s'est édifié à proximité de sites industriels de production et s'est réparti avec des principes homogènes sur l'essentiel du territoire. L'évolution respective des territoires et des contextes urbains positionne ces immeubles dans des situations, à l'origine peu différenciées, mais aujourd'hui beaucoup plus contrastées en termes économiques, sociaux et démographiques.

De plus, la qualité de la gestion dont ils ont fait l'objet a pu éviter leur décrochage ou au contraire accélérer leur obsolescence quand la forme de certaines typologies se trouvait par ailleurs plus ou moins favorisée ou disqualifiée en fonction des évolutions de la demande.

Pourtant, les plans stratégiques de patrimoine s'appuient sur la notion de besoins d'intervention qui récapitulent tous les retards ou écarts par rapport à un référentiel assez normé, héritage de la circulaire définissant les travaux PALULOS¹. On constate ainsi que de nombreuses interventions se fondent encore sur l'élaboration de plans d'actions limités au bâti privilégiant des remises à niveaux techniques homogènes sans mesurer l'impact sur l'attractivité et donc la valeur du produit dans son environnement.

Aujourd'hui, après les premières vagues de réhabilitations de ce patrimoine, davantage assimilables à de l'entretien et remise à niveau, la requalification ne peut plus être pensée à partir de critères concernant essentiellement leur réparation – amélioration mais doit également tenir compte de la valeur et de l'attractivité du produit qui résulteront de cette intervention.

En parallèle, l'approche financière actuelle du patrimoine, par la globalisation de la dette et des arbitrages des capacités d'investissements, (et non pas dans un strict compte à rebours limité à l'opération), permet de mieux orienter l'investissement en tenant compte du risque et de l'opportunité de l'intervention.

Enfin, en relativisant l'apport en termes d'attractivité, de la qualité du produit, par rapport à la valorisation attendue en matière de vocation urbaine de l'immeuble et de son quartier, et de sa vocation sociale, la démarche proposée concrétise trois avancées méthodologiques : une approche plus orientée vers l'environnement extérieur, plus globale et plus dynamique.

Ce document montre comment penser une amélioration en vue de positionner le patrimoine sur un segment pertinent de l'offre urbaine locale.

## 4. Vers une programmation différenciée

#### Une requalification durable pour les immeubles à pérenniser

L'objectif est d'élargir le diagnostic bâtiment en prenant en compte le contexte, et d'inscrire cette intervention sur le bâti dans une perspective d'un nouveau cycle de vie, avec ses atouts et ses difficultés propres, dans une dynamique territoriale et non pas dans un prolongement de la vie de l'immeuble.

Ceci suppose une évaluation approfondie des atouts, des points faibles et des risques du bâtiment et de son environnement pour réaliser les arbitrages pertinents tant sur le niveau d'investissement que sur le programme de requalification.

Ce document propose aux bailleurs de disposer d'une grille d'analyse multicritères qui permet de maîtriser cette évolution et de positionner le patrimoine sur le bon segment de l'offre locative locale afin qu'après requalification il ait à la fois valorisé ses potentiels, corrigé ses inadaptations et trouvé sa place et son sens dans l'offre locale.

Cette démarche d'accompagnement des requalifications poursuit ainsi quatre objectifs qui jalonnent les différentes phases de requalification :

- → avoir une conception précise du produit de sortie qui sera pertinent en référence à l'offre du quartier dans son environnement urbain,
- → faire partager aux partenaires la proposition d'intervention explicitée à partir des critères mobilisés, puis en débattre pour les associer au projet,
- → préciser dans les cahiers des charges les attendus de la maîtrise d'ouvrage en direction de la maîtrise d'œuvre en déclinant les finalités de la requalification en actions (finalités fondées sur l'identification des potentiels à activer et des problèmes à résoudre dans un cadre d'interventions maîtrisé).
- → être un outil d'évaluation pour analyser les performances de la requalification par rapport aux objectifs fixés.

#### S'assurer de faire le bon choix et le faire partager

Quel que soit le contexte (dans un quartier d'habitat social, bénéficiant ou non d'une intervention de l'Anru, dans le diffus...), le patrimoine social est aujourd'hui inscrit dans des évolutions complexes : concurrence parfois accrue, budgets resserrés, prise en compte des évolutions tendancielles des territoires, attentes des locataires pour bénéficier de prestations se rapprochant des dernières constructions tout en maîtrisant les loyers, enjeux thermiques, règles d'accessibilité, pompier... De plus ce patrimoine peut se trouver impliqué dans des opérations urbaines portant sur de vastes périmètres où s'agencent démolitions, constructions neuves, interventions sur l'espace public, résidentialisations qui vont avoir un impact sur son évolution.

Ainsi la décision quant au devenir d'un immeuble (lui assurer un second cycle de vie ou se placer dans une perspective de démolition par exemple) et la nature des interventions à mener (sur quels postes mettre l'accent, comment prioriser et échelonner?) doivent être fondées sur un ensemble élargi de critères qui nécessite une capacité d'analyse et de mise en perspective de plus en plus complexe. Emettre des arbitrages fondés et explicites sur l'évolution programmée d'un patrimoine signifie désormais identifier précisément ses potentiels spécifiques afin de faire les bons choix au regard de l'évolution de l'environnement.

Investir plus de 50 000 € au logement peut sembler important pour un bailleur, en termes de dépense et de durée de l'emprunt (avec en plus la conséquence de figer durablement le patrimoine concerné). Pourtant dans trois contextes différents, cet investissement peut traduire trois cas de figures aux conséquences radicalement différentes :

- → si le marché est porteur et le patrimoine bien situé et bien conçu, cela peut permettre à l'immeuble de trouver un second cycle de vie,
- → si le marché est détendu et/ou un patrimoine décalé par rapport à l'évolution de la demande, cela peut avoir un impact très pénalisant et contribuer non seulement à faire définitivement "sortir" produit et loyer du marché, mais en plus se priver de marge de manœuvre,
- → malgré le coût élevé de l'intervention, celle-ci ne permet pas de traiter l'ensemble des enjeux ni résoudre tous les problèmes identifiés : quels axes privilégier et quel niveau de performances atteindre dans ce cas ?

On trouvera ci-après des exemples illustrant ces cas de figure et l'analyse des solutions mises en œuvre.

Il est donc stratégique de corréler la nature de l'intervention et son importance à la tension du marché et au positionnement de l'opération en tant que produit en sortie de requalification. Le contenu de l'intervention est à décliner à partir d'une analyse de priorité pour la résolution de problèmes.

Cette vision élargie par l'intégration de ces champs d'investigations nouveaux, outre qu'elle favorise une prise de décision éclairée, permet aussi aux organismes d'avoir des éléments objectifs pour négocier avec les partenaires. En effet ils doivent démontrer la pertinence des arbitrages pris et interpeller la collectivité sur la nécessité d'accompagner leur stratégie de requalification par une action convergente, bénéfique pour l'attractivité conjointe de l'environnement et du bâti.

#### Le choix d'une intervention d'attente

Lorsque l'analyse ne met pas en évidence un repositionnement possible par une requalification, la démarche permet de dessiner une intervention d'attente à même de prioriser et de préciser les réponses à des besoins identifiés pour faciliter le fonctionnement de l'immeuble sur sa durée de vie restante.

#### Une gestion adaptée à ces stratégies différenciées

Par cette démarche, l'acte de requalifier un patrimoine en se déployant et en croisant cinq champs d'études et d'actions sur plusieurs échelles n'aboutit pas la plupart du temps à une décision homogène d'intervention sur un parc, comme cela pouvait être le cas dans le cadre d'une analyse technique statique.

Il s'agit d'un travail d'exploration des solutions pertinentes, particulier à chaque immeuble, afin de s'assurer qu'on peut en pérenniser l'attractivité et, par voie de conséquence, les investissements. La requalification, en s'entendant dans une acception élargie de la réhabilitation, ne concerne pas seulement le bâtiment mais également ses espaces extérieurs jusqu'à l'implication dans la qualification de son contexte urbain. Ses actions peuvent ainsi se déployer sur différents champs, temps et espaces et se concrétiser par des programmes de travaux ou des mesures très diverses. Mais ces situations peuvent demander un travail d'expertise complémentaire au cas par cas sur des sites complexes. Et dans le cas de plans d'actions différenciés sur un site, pour répondre à la demande sociale, il y lieu de prévoir des mesures de gestion compensatoires. Il s'agit par ailleurs d'accompagner les choix stratégiques par une communication et concertation avec les locataires pour expliquer en amont ces choix en les reliant à la question des parcours résidentiels et en aval lors de la mise en œuvre pour répondre à des besoins plus immédiats.

Un patrimoine constitué de bâtiments de nature différente tant dans sa forme que dans sa typologie favorise des interventions différenciées. A l'inverse, un patrimoine homogène génère pour le bailleur une difficulté quant au choix d'intervention. Par exemple, un quartier conçu avec le même module bâti reproduit à l'identique dans des mailles elles-mêmes identiques, est plus difficile à segmenter qu'un quartier articulant différents types d'opérations aux qualités, problèmes et surtout potentiels différents.

2

L'élaboration d'une stratégie d'intervention différenciée

### Un positionnement de patrimoine basé sur les composantes de son attractivité

Nous l'avons souligné dans la première partie, les exemples étudiés (associés à d'autres références récentes de réhabilitation) se structurent schématiquement en deux familles développant des démarches différentes et obtenant des résultats contrastés : l'une traditionnelle se centre sur les domaines techniques et l'enveloppe bâtie quand l'autre, plus récente, mobilise un ensemble élargi de facteurs pour développer l'attractivité de l'immeuble dans son environnement.

Les réhabilitations qui restent centrées sur l'immeuble produisent dans un certain nombre de cas peu ou pas de changement significatif dans la valorisation patrimoniale. Parfois, même si elles améliorent l'immeuble par rapport à la situation pré existante, elles peuvent générer certains dysfonctionnements qui n'existaient pas avant l'intervention sur l'immeuble (par exemple la mise en accessibilité par un ascenseur qui s'accompagne de longues coursives « désintimisant » les logements).

En revanche, lorsqu'elles sont pensées dans une acception élargie, les actions de requalification étudiées recourent à des dispositions très intéressantes qui favorisent par exemple :

- → leur rattachement à une cohérence urbaine d'ensemble,
- → le développement de véritables aménités qui prennent en compte les questions résidentielles liées à l'usage, la gestion, la tranquillité,
- → l'inscription d'une dimension sociale notamment en termes de maîtrise des loyers de sortie ou de préservation de relations sociales...

La requalification ne se limite donc plus à réhabiliter un immeuble vétuste mais à prolonger durablement sa vie en le repositionnant dans l'offre locale. Dès lors, l'analyse fine permet un deuxième niveau d'arbitrage : soit le potentiel de l'immeuble ne permet pas ce repositionnement et la question de sa conservation est posée et doit s'anticiper, soit le potentiel de l'immeuble le permet et il s'agit d'en préciser l'ambition, l'intervention constituant alors une réelle alternative à sa démolition – reconstruction.

Cette démarche plus ouverte offre ainsi de nombreux avantages et perspectives aux bailleurs pour maîtriser l'avenir de leur patrimoine. Ces nouvelles requalifications, parce qu'elles intègrent des objectifs complémentaires, rassemblent les conditions de réussite d'une intervention durable. On peut citer comme objectifs complémentaires déclinés, la correction de configurations pénalisantes, la réinsertion contextuelle, l'adéquation avec la dynamique économique et démographique de l'environnement...

Dès lors que ces requalifications cherchent à se saisir d'une réalité complexe et à y apporter des réponses, elles éviteront aux bailleurs le risque d'avoir à ré-intervenir à court et moyen termes sur leur patrimoine. Ce risque en revanche existe pour un certain nombre d'interventions strictement techniques dont les effets escomptés sur l'attractivité du patrimoine ne sont pas garantis.

## 2. Un arbitrage au regard des potentiels et non des besoins

Pour préciser le choix des immeubles à pérenniser et opérer une valorisation patrimoniale globale et durable, la méthode propose dans un premier temps d'en identifier les gisements d'attractivité. Cette identification permettra d'agir sur les bons leviers et d'être en mesure d'anticiper au mieux les évolutions de l'environnement, voire de s'en protéger lorsqu'elles sont concurrentielles.

Chaque immeuble dispose d'un potentiel propre de requalification qui peut être décomposé dans les différents champs d'analyse. Ces champs sont multiples et méritent d'être analysés selon leur contexte. L'identification et l'évaluation de ces potentiels et handicaps forment une sorte de "fiche d'identité" de l'immeuble et en dessine le devenir possible.

En cohérence avec les démarches PSP, ce guide propose de structurer les potentiels d'amélioration selon 5 dimensions :

- → urbaine, qualité de l'intégration urbaine du ou des bâtiments (actuelle et future), identification des évolutions possibles en terme d'image,
- $\rightarrow$  résidentielle des espaces extérieurs, impact de la configuration spatiale de l'immeuble et de ses abords sur la gestion, les usages et la sûreté,
- → sociale, c'est-à-dire la qualité du fonctionnement social et la maîtrise du peuplement,
- → de conception, des parties communes aux logements,
- → du bâti et de sa conservation.

La méthode affine l'état des lieux du PSP, mais s'en différencie par un regard sur le futur possible en matérialisant les gains d'attractivité et par un élargissement de l'appréciation comme indiqué ci-avant.

## Une méthode en deux temps, ciblant le produit et déclinant les actions pour y parvenir

Les arbitrages pertinents sont issus d'une démarche en deux volets : l'un précise le contexte économique et les dynamiques de développement du territoire, ce qui permet de préciser la pérennité du patrimoine dans son territoire et l'autre analyse les potentialités propres à l'immeuble et à son environnement immédiat de façon à définir les champs d'intervention et leurs déclinaisons en actions priorisées.

#### → PREMIER VOLET

#### La tension du marché local conditionne fortement le devenir du patrimoine et l'attractivité de son environnement

Il s'agit d'avoir une connaissance fine du contexte local, du marché foncier et immobilier, c'est-àdire à la fois de la valeur patrimoniale et du foncier en fonction du développement de la ville mais aussi de la nature des typo-morphes développés sur le territoire ou encore des profils des demandeurs de logement. Cette analyse apparaît comme centrale dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie de requalification.

C'est à partir de ces potentiels objectivés que le bailleur pourra cadrer son action : doit-elle seulement s'attacher à rattraper le retard ou viser à rendre durablement attractif le patrimoine ou encore se donner les moyens d'attendre un arbitrage définitif ultérieur en améliorant une conception qui restera pénalisée sur le long terme ? Le but de ce document-guide est de favoriser à partir des potentiels du bâtiment et autour de critères discriminants, l'exploration de différentes évolutions possibles d'un patrimoine. L'analyse doit conduire à une décision éclairée sur son évolution dans le temps et son positionnement visé après travaux. Dans ce cadre, l'élaboration d'une stratégie d'intervention va pouvoir se décliner et être appropriée par l'ensemble des partenaires.

A l'issue de cette première étape la démarche permet déjà de valider un devenir intéressant et durable pour l'immeuble et la nature des gains possibles. Ainsi le même patrimoine en termes de typo-morphologie pourra dans le cadre d'un marché tendu en agglomération dense légitimer une requalification ambitieuse, quand dans un marché détendu en milieu diffus, il s'agira d'en préparer le progressif remplacement.

Dans une seconde étape, l'analyse muticritères va permettre d'affiner les arbitrages.

### → SECOND VOLET L'analyse multicritères en vue de la définition de la requalification

Faire le choix d'engager une requalification patrimoniale, c'est donc être en mesure d'évaluer la valeur du produit de sortie sur le long terme dans la dynamique de son environnement, et de décliner la nature des interventions spécifiques pour y parvenir. Les critères traitent de son inscription dans le tissu urbain, de la qualité du fonctionnement résidentiel, de la capacité de la construction à intégrer les normes du développement durable, de l'attractivité du produit logement, de la maîtrise des conditions de gestion en fonction de sa configuration...

A partir d'une analyse et d'une décision qui auront mobilisé plusieurs champs de réflexions, il s'agit d'articuler au mieux la cible pertinente du produit de sortie et la nature de l'intervention en s'assurant du meilleur compromis qualité du produit de sortie/coût.

Cette stratégie patrimoniale s'élabore en regardant chaque critère séparément de manière à se positionner et proposer un niveau d'intervention le plus pertinent. Mais les critères doivent aussi être vus dans leur ensemble.

Chaque champ peut avoir une valeur discriminante, qui à elle seule peut modifier la stratégie à mener. Par exemple, un immeuble situé dans un environnement favorable et bien inséré mais trop pénalisé par l'exiguïté de ses logements ou son acoustique peut ne pas faire l'objet d'une réhabilitation durable.

C'est par ce processus d'analyse des potentiels de son patrimoine que le bailleur, dans des situations d'interventions complexes, pourra proposer des solutions concrètes sur le devenir de son patrimoine et la nature des interventions à y consacrer dans le temps.

Cette méthode prolonge les PSP non seulement parce qu'elle permet d'affiner les orientations stratégiques mais aussi parce qu'elle en précise les contenus.



3

Mémento d'analyse du potentiel de requalification d'un immeuble

## Ce chapitre a pour vocation d'être un outil de stratégie et de programmation.

Il est conçu comme un mémento à adapter selon les projets pour :

- → affiner, pour les sites concernés, les orientations stratégiques issues du PSP par l'identification des potentiels propres du patrimoine dans un contexte donné.
- → élaborer le cadre programmatique de conception des nouveaux projets de requalification.

### 1. Les objectifs du mémento

#### Un support de programmation

Le mémento a pour objectif d'accompagner le processus décisionnel (de l'analyse en amont à l'orientation définie dans le PSP jusqu'au programme) d'une requalification. Il rassemble l'essentiel des questions à se poser sur chacun des 5 champs identifiés pour procéder aux arbitrages. Et il permet à partir d'une explicitation des problèmes à résoudre, des atouts à préserver et des potentiels à activer, de définir la nature et le niveau des solutions à mettre en œuvre.

Il est conçu dans sa structure et sa forme comme un outil permettant d'accompagner les allers/retours, les ajustements du projet et les échanges entre acteurs et partenaires. Il propose une méthode d'analyse du patrimoine par une mise en évidence des critères les plus discriminants permettant d'établir une première expertise du patrimoine, les potentiels de requalification et les pistes d'interventions prioritaires.

## Un apport aux différentes étapes de conception et aux multiples échelles d'intervention

Le mémento peut s'utiliser aux trois étapes de la conception-réalisation, dans le cadre d'une démarche de projet, ou ponctuellement sur l'un de ces trois temps, avec pour vocation :

- → en amont du processus, de traduire avec finesse les finalités de la requalification, identifier les potentiels de requalification et évaluer si le patrimoine concerné est éloigné ou pas des cibles identifiées, pour disposer d'un positionnement pertinent en termes d'attractivité en sortie d'opération,
- → durant le processus, de mettre au débat et à l'arbitrage avec les partenaires les principes de programmation retenus en fonction des cibles identifiées, d'associer les habitants aux choix programmatiques pour tenir compte de leur appréciation de leur lieu de vie et de leurs usages. Ceci doit aboutir au cahier des charges de l'intervention et faciliter le travail avec les maîtres d'œuvre pour une bonne prise en compte et déclinaisons des choix prescriptifs,
- → en aval, d'apprécier si les réponses apportées sont en adéquation avec les objectifs visés en utilisant le mémento comme outil d'évaluation d'une part des propositions et d'autre part des actions mises en œuvre par les maîtres d'œuvre.

Les champs problématiques abordés durant ce processus se déclinent à des échelles d'intervention différentes, du territoire au logement. C'est cette prise en compte large qui permet de fonder la stratégie de requalification patrimoniale à partir du positionnement de ce patrimoine dans son contexte urbain, économique et social en l'analysant à la fois de manière :

- → globale pour les données de marché (ville et agglomération), économiques et démographiques,
- → par ensemble urbain, car les enjeux identifiés se déclinent souvent différemment en fonction des contextes, d'autant plus si le quartier est vaste,
- → à l'échelle des unités résidentielles par secteurs spécifiques en fonction de la conception, du lien à l'extérieur, des atouts en termes de services, dessertes, image, gestion...,
- → par bâtiments jusque dans le détail, de l'amélioration du fonctionnement social-urbain (pouvant être contrasté d'un immeuble à l'autre), du cadre de vie et de sa gestion.

#### Un calibrage de l'intervention sur les différents champs

Ce document doit permettre d'expliciter la bonne mesure de l'intervention retenue, compte tenu du contexte et des potentiels du patrimoine, et d'éclairer sa déclinaison en actions sur chacun des champs du lieu de cette stratégie.

## Un support d'échanges avec les partenaires (partenaires institutionnels et financiers, autres bailleurs, maîtres d'œuvre, gestionnaires et résidents)

La forme du mémento, en cadrant les attendus du projet, permet de créer un langage commun et constitue un support pour faciliter les échanges, les débats, et les arbitrages entre les parties-prenantes, les partenaires financiers, les locataires et les prestataires, en cadrant les attendus du projet et en éclairant les arbitrages pris.

#### → Echanges avec les partenaires financiers

L'Agence nationale de rénovation urbaine, en regroupant un certain nombre d'acteurs, a permis des débats et questionnements sur la pertinence des choix retenus :

- soit parce que des arbitrages sont demandés qui explicitent l'intégration de recommandations de la part d'un financeur,
- soit parce que le projet recouvre des enjeux communs à plusieurs acteurs (traitement des limites d'un espace public, ou découpage résidentiel entre différents bailleurs d'un même site par exemple).

L'outil permet au bailleur de garder la maîtrise du projet car il s'appuie sur une explicitation des arbitrages et des propositions et, dans le cas où une réorientation du projet est demandée par les partenaires, la méthode permet de garder le fil conducteur des objectifs initiaux en se référant aux sens portés par l'intervention et en produisant une variante qui la prenne en charge.

#### → Echanges entre bailleurs

L'utilisation du mémento doit favoriser la mise en cohérence sur un territoire donné des interventions respectives des différents bailleurs, de les harmoniser, d'échanger et d'évaluer. Cela doit faciliter le partage d'objectifs communs quant à la constitution d'ambiances urbaines et d'identités résidentielles cohérentes d'une part et d'autre part quant aux arbitrages pris sur des sujets concernant le fonctionnement de leur patrimoine pouvant influer le choix d'autres bailleurs (tels les stationnements et leurs quittancements ou le traitement des limites et contrôles d'accès par exemple).

C'est aussi la possibilité d'échanger sur les dispositifs mis en place ayant eu des effets positifs sur l'évolution du fonctionnement social du patrimoine, le moyen de s'informer d'interventions qui peuvent impacter le patrimoine proche ou encore la possibilité de peser collectivement plus fortement sur les partenaires (dont la collectivité par exemple) sur des enjeux communs identifiés.

#### → Echanges avec les locataires

Les choix de solutions pour les espaces résidentiels et le bâti ont un fort impact en termes d'amélioration concrète du cadre de vie des habitants. Le travail avec les habitants sur la nature de l'intervention proposée à chaque étape du processus de décision est donc un moment privilégié. En engageant à travers des critères précis un diagnostic fin et en identifiant les marges de manœuvres, le bailleur démontre une connaissance et une préoccupation pour l'amélioration du cadre de vie de ses résidents ainsi qu'une capacité à intégrer des demandes et à ajuster son inter-

#### → Commande aux maîtres d'œuvre

La construction rigoureuse des objectifs retenus pour structurer le cahier des charges à destination des maîtres d'œuvre facilitera leurs déclinaisons en termes programmatiques.

vention dans un cadre économique dont il aura pu expliciter les contraintes.

Pour que le projet du maitre d'œuvre réponde au mieux à la commande, il est indispensable de définir explicitement son intervention en termes d'attendus. En absence d'objectifs tenant compte de tous les paramètres, portés par la maîtrise d'ouvrage, la commande risque d'être centrée sur les aspects techniques du bâti et sur l'architecture. Les autres dimensions comme le positionnement sur le marché en fonction du produit à réhabiliter, la facilitation des modes de gestion ou l'exploration d'hypothèses en termes de coûts/bénéfices de différents scénarii d'interventions pour décider du niveau de l'ambition sur chacun des champs constitutifs de la requalification, etc. risquent de ne pas être spécifiquement investies.

LUSTRATION

Un travail centré sur une cité en tant que témoignage d'une histoire du patrimoine de la construction du logement social a généré un projet qui demeure très difficile à gérer dans le temps et ne favorise pas sa diversification malgré l'importance de l'investissement et la création de logements atypiques. Au contraire, dans un autre cas la volonté de construire un véritable ensemble urbain a généré un contexte où l'ensemble des interventions convergent pour développer une urbanité et des aménités qui ont produit une forte valorisation du patrimoine.

#### → Echanges avec les acteurs de proximité

Une intervention de requalification doit se donner comme objectifs de construire un cadre d'interventions de gestion plus favorable. Il s'agit là à la fois de l'efficacité de l'entretien par la facilitation des tâches courantes, de l'amélioration des situations pénalisantes et de la correction des secteurs dégradés de manière récurrente, des conditions de travail des agents.

Le travail avec les personnels des agences doit favoriser l'identification des problèmes à résoudre et de pistes de solutions à apporter dans le cadre de la conception.

Les futurs gestionnaires doivent être associés à l'analyse de la réponse au cahier des charges. Il s'agit avec eux de s'assurer de la pertinence des éléments de résolutions proposés par le maître d'œuvre par rapport à l'existant. Il est également nécessaire de vérifier la possibilité d'adapter le fonctionnement induit par les évolutions de la résidence (collecte, stationnement, contrôle d'accès par exemple) aux capacités de gestion en place.

### 2. Organisation du document "Mémento"

#### Les fiches par champ et par immeuble

Le potentiel global de requalification de chaque immeuble résulte de la composition de ses potentiels particuliers. Ils se déclinent dans le mémento autour de cinq champs principaux et doivent être analysés de manière dynamique en identifiant à la fois la situation actuelle et les marges de progression.

Les cinq champs retenus sont :

- → valeur patrimoniale et du foncier du quartier en fonction du marché et du développement de la ville.
- → potentiel de l'intégration urbaine du bâtiment et évolution possible,
- → potentiel de la configuration résidentielle sur les usages, la sûreté et la gestion,
- -> qualité du fonctionnement social et capacité de maîtrise du peuplement,
- → potentiels du logement et potentiels intrinsèques du bâtiment (parties communes, construction et autres données techniques).

Chaque champ rassemble trois ou quatre enjeux discriminants et chaque enjeu est adossé à une série de questions qui en précise la définition et l'investigation.

Sur des points critiques qui incitent à la prudence, des petits encarts viennent illustrer par différents types d'interventions celles qui génèrent des clés de réussite ou des éléments de risque.

#### Les tableaux de synthèse

Un premier tableau rapporte l'ensemble des questions qui émergent des différentes fiches de lecture du mémento. Formulées afin de pouvoir y répondre par OUI, PEU ou NON, il en émerge une première appréciation des potentiels spécifiques du patrimoine en fonction des enjeux identifiés. Les questions de ce tableau étant référées aux chapitres dont elles sont extraites, peuvent facilement être approfondies et illustrées pour une bonne compréhension.

A partir de cette lecture, il sera possible de positionner synthétiquement le patrimoine analysé pour chacun des cinq chapitres à l'intérieur d'un tableau éclairant rapidement ses forces et faiblesses et qui aideront à construire les axes prioritaires à partir desquels élaborer la stratégie de requalification.

## Fiches du Mémento

Valeur du foncier/valeur patrimoniale en fonction du marché et du développement de la ville

Intégration urbaine du bâtiment (actuelle et future), évolutions possibles

Configuration spatiale de l'immeuble et de ses abords à l'échelle résidentielle sur la gestion, les usages et la sûreté

Peuplement et fonctionnement social

Qualité intrinsèque du bâtiment : façades, parties communes, construction, logements

#### Ce mémento précise les champs de l'intervention,

décrit tous les critères qui les fondent et montre leur impact à partir d'illustrations soit pertinentes soit pénalisantes.

Dans une première partie correspondant au thème I, il s'agit de préciser le dynamisme du marché local de l'habitat, sa tension (le rapport entre l'offre et la demande).

Dans une seconde partie (regroupant les thèmes II à V), on analysera plus spécifiquement comment, dans ce contexte général, se positionne aujourd'hui le quartier puis le patrimoine social devant être requalifié, la place qu'il peut prendre et à quelles conditions.

ГНЕМЕ 1 -	· Valeur du foncier/valeur patrimoniale en fonction du marché et du développement de la ville	.p.27
ГНЕМЕ 2 -	Intégration urbaine du bâtiment (actuelle et future), évolutions possibles	p.37
ТНЕМЕ 3 -	Configuration spatiale de l'immeuble, de ses abords et son impact sur la gestion, les usages et la sûreté	.p.48
ТНЕМЕ 4 -	Peuplement et fonctionnement social	p.74
ТНЕМЕ 5 -	Qualité intrinsèque du bâtiment : façades, parties communes, constructions, logements	.p.79

## Thème 1 - Valeur du foncier/valeur patrimoniale en fonction du marché et du développement de la ville

Ce chapitre a pour objet de mettre en évidence le contexte économique et urbain général de la ville et de son agglomération pour bien positionner l'intervention de requalification du patrimoine.

Il s'agit de préciser le dynamisme du marché local de l'habitat, sa tension (le rapport entre l'offre et la demande), l'impact de nouveaux projets de logements menés par la collectivité ou par le privé dans ce contexte (des opérations pourront soit contribuer à le valoriser si elles améliorent son environnement, soit à le dévaloriser si elles entrent en concurrence en termes de produit).

On appréciera également l'importance des projets urbains, industriels ou l'implantation de nouvelles vocations liées à la construction d'équipements majeurs par exemple (université, hôpital...) qui vont impacter la tension du marché mais aussi faire évoluer le profil du prospect principal à loger.

Connaissance du marché de l'habitat et des dynamiques de développement de l'agglomération	p.28
🛮 La tension du marché	p.28
☑ L'identification de la clientèle ciblée	p.30
🛮 La morpho-typologie architecturale recherchée	
☑ Rôle du logement social dans ce marché	p.32
3. Qualité de l'environnement urbain et paysager du quartier	p.33
🛮 Valeur du secteur dans la ville	p.33
🛮 Quelles évolutions du secteur dans lequel s'inscrit le quartier ?	p.35

#### A. Connaissance du marché de l'habitat et des dynamiques de développement de l'agglomération

#### La tension du marché

Il s'agit d'analyser l'environnement économique dans lequel se situe le patrimoine afin d'en qualifier les évolutions. En marché tendu, une requalification a, à priori, tout son sens et sa nature sera référée aux configurations propres du patrimoine concerné (voir chapitres suivants). En revanche, dans un marché détendu, le lien au PLH et à un projet de renouvellement urbain, dans le cadre d'une stratégie pour composer une offre globale attractive et complémentaire, est indispensable. Dans le cas contraire, les développements urbains pourraient déstabiliser des patrimoines vieillissants sans attractivité malgré les investissements car le produit de sortie n'aurait plus de pertinence.

Dans le cas d'un marché peu tendu, la construction d'un éco-quartier ou le développement de produits défiscalisés va interroger la nature de la réhabilitation à mener sur un patrimoine : un bâtiment hier bien positionné sur son marché de l'habitat, et qui justifierait une intervention ambitieuse, peut se trouver mis en difficulté par le développement d'un secteur plus attractif.

A Bourges (le quartier des Gibjoncs) ou au Havre (le groupe Paul Bouchez à Bliville), des ensembles patrimoniaux se trouvent directement concurrencés par le développement de vastes éco-quartiers.

- Dans le premier cas, il semble désormais nécessaire de ré-interpeller l'ensemble de la stratégie de réhabilitation résidentialisation maintenant insuffisante à redonner une attractivité aux immeubles. Seuls les plus performants et les plus pertinents à résidentialiser (cf. chapitres suivants) seraient conservés.
- Dans le second cas, la réalisation d'un éco-quartier associée à la démolition du secteur historiquement difficile du quartier nécessite d'étendre la stratégie de requalification prévue sur des sites qui n'étaient pas initialement concernés par l'intervention urbaine et patrimoniale mais qui sont aujourd'hui trop fragilisés.



Le Havre Schéma de l'existant

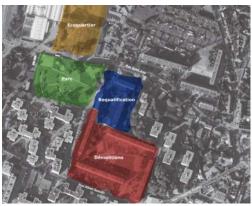


Schéma de l'environnement du projet



Poche bleue claire, nécessité d'intervention dans ce nouveau contexte

#### MARCHÉ ET DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

Connaissance du marché de l'habitat et des dynamiques de développement de l'agglomération Tension marché - Clientèle ciblée - Morphotypologie - Rôle logement social



→ A Vitry le François, le quartier du Hamois, historiquement privilégié (proche centre ville, disposant de commerces, équipements, parcs...), est devenu, suite à la démolition des deux autres quartiers sensibles de la ville qui ont laissé place à des lotissements sociaux de qualité, le dernier quartier social important. Sur ces espaces les plus reculés, un patrimoine de tours associées à des hautes barres en U devient de plus en plus difficile à louer et à maîtriser. Une intervention sur ce site doit donc à la fois programmer des interventions de requalification sur le patrimoine du Hamois restant potentiellement attractif dans ce nouveau contexte d'offre et des interventions de renouvellement sur ceux qui, trop décalés, risquent d'altérer l'attractivité globale du site et donc les opérations de requalification envisagées.

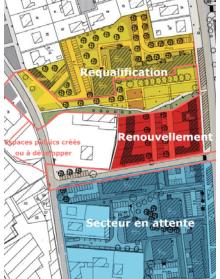
Cette compréhension du contexte du marché dans lequel s'inscrit le patrimoine est particulièrement importante sur des sites où l'intervention est difficile parce qu'ils ne disposent pas de subventions et qu'ils se situent sur des marchés détendus. Le positionnement du patrimoine est d'autant plus important à anticiper en termes tendanciels car, avant de s'engager dans une réhabilitation qui figera le patrimoine sur plusieurs années, il s'agit de savoir si l'immeuble réhabilité sera alors rendu attractif au-delà de l'amélioration apportée à l'existant ou s'il y aura un effondrement du produit.



→ A Saint-Amand Montrond, dans une ville qui est passée de 25 000 à 15 000 habitants en trente ans. les « tours » à R+4 du quartier du Vernet dans un environnement pavillonnaire voient leur vacance augmenter. Cette dernière a donc été organisée sur les tours du centre les moins demandées (ne disposant pas d'ascenseur, de parkings dédiés, environnement moins valorisant...) pour permettre, une fois vidées, de procéder à un renouvellement urbain développant un autre type de produit. Parallèlement, un secteur plus durablement attractif a été identifié sur lequel une intervention de requalification plus importante sera faite, et un secteur intermédiaire sera programmé une fois ces deux interventions réalisées et leurs impacts connus.



Bâtiments vides



Recomposition urbaine : réhabilitation + construction + transition

#### QUESTIONNEMENTS

- ▶ L'agglomération considérée est-elle en croissance économique ?
- > Cette évolution est-elle structurelle ?
- Le marché est-il tendu ?
- > D'autres projets de renouvellement urbain ont-il été développés ?
- La construction neuve est-elle importante?
- ▶ Les nouveaux projets concurrencent-ils les projets dans les PRU ?
- Le PLH est-il volontaire ?

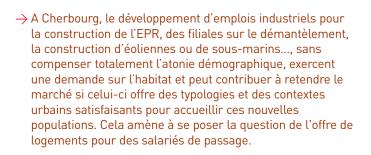
#### L'identification de la clientèle ciblée

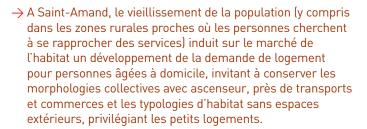
Pour analyser l'adaptation du patrimoine à son environnement et la nature de la requalification dont il devrait faire l'objet, il est nécessaire de croiser son offre d'habitat avec l'identification de la cible de population (d'aujourd'hui et son évolution).

#### En d'autres termes:

- → pour quel public réhabilite-t-on ?
- → comment adapter un produit standard à une demande plus spécialisée ? La réponse à cette question permettra de préciser la manière dont se recomposent les attentes et d'alerter aussi bien sur les écarts à cette demande du patrimoine que sur sa plasticité pouvant lui permettre d'y répondre dans le cadre d'une intervention sur le bâti.

A Rennes, c'est l'interrogation sur le produit logement dans des tours et la transformation d'usage que l'on pourrait programmer pour lui redonner une pertinence dans l'offre locale qui est posée. Dans le quartier « le Blosne », sur l'îlot Volga-Prague, le bailleur va ainsi transformer une des deux tours Aunis et Navarre en résidence étudiante avec un pôle d'activités de services et une école d'aides soignantes en rez-de-chaussée en extension de la tour.









Tours avant et après réhabilitation

#### QUESTIONNEMENTS

- > Des cibles potentielles spécifiques sont-elles à promouvoir ou à développer sur ce territoire en fonction de la démographie ?
- > Existe-t-il des projets industriels (emplois, activités...) ?
- > Des actions publiques importantes sont-elles développées (transports, équipements régionaux type université, hôpital...?)

LLUSTRATIONS

Connaissance du marché de l'habitat et des dynamiques de développement de l'agglomération Tension marché - Clientèle ciblée - Morphotypologie - Rôle logement social

#### ☑ La morpho-typologie architecturale recherchée

Autre indicateur de l'attractivité d'un marché, la perception de ces quartiers en référence à la typologie urbaine de la ville d'origine et aux développements urbains récents.

Certaines villes ont ainsi intégré plus facilement ces nouvelles morphologies urbaines d'aprèsguerre, parce qu'elles étaient :

- → déjà constituées d'immeubles importants,
- → elles-mêmes reconstruites,
- disposant de certains développements récents les rapprochant de ces conceptions.

Au contraire d'autres villes ont un rapport très différent aux gabarits de ces nouveaux quartiers s'ils apparaissent en forte rupture.

De même, la nature de la localisation (éloignée, symboliquement et/ou physiquement) et le différentiel de qualité et de gestion urbaine plus ou moins important vont rendre le patrimoine plus ou moins facile à réintégrer dans un marché.

Il s'agit donc d'identifier la morphologie bâtie attractive développée dans ce contexte et indiquer l'écart du patrimoine à requalifier à ce type recherché.

Il n'est possible de faire l'hypothèse que si :

- → la requalification d'immeubles collectifs ne pose pas intrinsèquement de problèmes comme à Bagneux ou Brest,
- → par contre cette même requalification de collectifs, où l'habitat individuel est très important doit reposer sur un positionnement particulier et être démontrée en termes de pertinence du produit sur ce territoire.

ILLUSTRATIONS

Il y a des milieux plus favorables que d'autres à la pérennisation des formes architecturales collectives dans la production du logement social après-guerre.





A Brest, l'importance des formes urbaines collectives ne désigne pas le quartier d'habitat social.





Au contraire à Bourges, ville médiévale à R+1/ R+2 où les immeubles du plateau apparaissent très massifs.

#### QUESTIONNEMENTS

- > Le quartier s'inscrit-il dans un contexte urbain de gabarit compatible avec son patrimoine ?
- ▶ Les développements récents tendent-ils vers des typologies collectives ?
- ➤ Le quartier est-il situé à proximité des centres attractifs de la ville ?

#### CHAPITRE 3: MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE

Connaissance du marché de l'habitat et des dynamiques de développement de l'agglomération Tension marché - Clientèle ciblée - Morphotypologie - Rôle logement social

#### Rôle du logement social dans ce marché

Le rôle du logement social dans le contexte de l'agglomération a pu être déterminant dans le développement urbain ou au contraire marginal, la place qu'il occupe pouvant être liée au développement de grandes entreprises ou issue de l'effort de reconstruction (par exemple Reims).

A contrario, des villes ont historiquement connu un faible développement du logement social. Celui-ci occupe une part marginale et son rôle dans le parcours résidentiel y est plus ponctuel. Dans ce contexte, les prix comparés des loyers dans le marché privé et social (et l'impact des produits défiscalisés) donnent des éléments d'appréciation sur le positionnement économique de l'offre sociale et, par voie de conséquence, le sens de sa requalification. Le sens d'une intervention doit alors être posé en se demandant si le produit développé dans le cadre d'une requalification associée à l'augmentation de loyer répondrait toujours aux besoins du territoire ?

ILLUSTRATIONS

La reconstruction par les bailleurs sociaux de Reims après la première guerre mondiale a pour conséquence une présence importante sur l'ensemble des tissus urbains, du centre historique aux cités jardins, des ZUP aux Eco-quartiers. La présence du logement social et le rôle des bailleurs dans le développement de la ville leur confèrent une légitimité pour développer une stratégie d'adaptation à l'offre.





Cité-jardin

Logement social de l'hyper centre





Eco-quartier

ZUS

#### QUESTIONNEMENTS

- Le patrimoine s'inscrit-il dans un territoire où la présence du logement social est importante?
- ▶ Le patrimoine s'inscrit-il dans un territoire où la présence du logement social est nécessaire ?

#### B. Qualité de l'environnement urbain et paysager du quartier

Il s'agit de croiser et de pondérer l'évaluation globale du marché réalisée dans le point A en intégrant les caractéristiques urbaines spécifiques du quartier (image, accès, cadre de vie...). Si le quartier est vaste, il pourrait être nécessaire de décliner cette évaluation en fonction des différents secteurs.

#### ☑ Valeur du secteur dans la ville

Le secteur où est implanté le patrimoine dispose-t-il ou souffre-t-il de caractéristiques urbaines distinctives qui ont un impact sur la situation générale de l'agglomération :

- > réputation : forte ou neutre, positive ou négative,
- > qualité urbaine, cadre de vie,
- > qualité paysagère du site (ambiance proche ou vues lointaines) ?

Le quartier proprement dit est-il séparé ou peut-il bénéficier des potentiels de son environnement pour se valoriser ? Peut-il réellement s'étayer sur ces atouts ou en est-il coupé structurellement ? Au-delà de la valorisation de l'immeuble, le renforcement possible ou non de ses liens aux aménités urbaines proches (rue, place, square...) ou lointaines (vue, grande centralité, nature...) va conférer une valeur au patrimoine et par voie de conséquence un potentiel d'intervention :

- > desserte, accessibilité aux urbanités locales,
- > niveau d'équipements proches,
- > traitement et impact des nuisances.

On note toutefois que le rattachement à un secteur de valorisation peut parfois nécessiter la démolition d'une partie du patrimoine qui y fait écran (cf Illustration ci-dessous) : une stratégie de requalification concernant un patrimoine fait de plusieurs immeubles doit donc être précédée d'une stratégie d'évolution de l'ensemble du site visant à développer son rattachement à des secteurs attractifs de la ville.

#### CHAPITRE 3: MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE

Qualité de l'environnement urbain et paysager du quartier Secteur dans la ville - Evolutions du secteur

LLUSTRATIONS

La cité Triennal située dans le quartier du chemin vert à Boulogne-sur-Mer est aujourd'hui non seulement très dégradée mais sa structure repliée sur elle-même la coupe de tout lien avec la rue du Chemin Vert (requalifiée, disposant de commerces, équipements) et à la mer. Elle occupe de fait une situation stratégique pour le fonctionnement de l'ensemble du plateau mais de plus, à l'échelle de la ville, elle permet le lien du centre historique à la mer. Une requalification sera d'autant plus valorisante qu'en même temps le patrimoine pourra être associé à ces atouts. C'est en ce sens qu'une stratégie de requalification doit s'envisager en s'articulant avec des interventions de démolitions, de constructions et de structuration de l'espace public et donc s'étudier dans le cadre d'une stratégie globale de revalorisation.

#### > Le rattachement aux potentiels urbains et paysagers de l'environnement



Immeuble porche coupant le quartier de la rue



Rue du Chemin Vert



Immeuble coupant les espaces publics du quartier de l'accès à la mer



Vue sur mer, aujourd'hui arrière du quartier

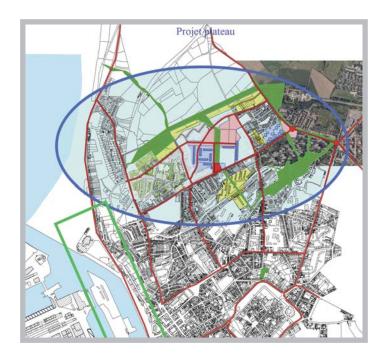


Schéma de positionnement du quartier par rapport à la mer

#### QUESTIONNEMENTS

- > Le secteur est-il attractif dans l'agglomération ?
- ➤ Le quartier est-il clairement rattaché, associable aux atouts de l'environnement ?

Qualité de l'environnement urbain et paysager du quartier Secteur dans la ville - Evolutions du secteur

# Quelles évolutions du secteur dans lequel s'inscrit le quartier?

Des projets ont-ils ou vont-ils être réalisés à proximité du quartier? De quelle nature, de quelle ambition et à quel terme ? En fonction de ces dynamiques d'évolution urbaine, certains patrimoines se retrouvent inscrits à l'intérieur de territoires urbains stratégiques, desservis par des transports... alors que d'autres restent isolés et risquent à la fois de ne pas se développer et d'être relégués. La valeur de l'investissement et la nature de la programmation envisagée sont donc liées à la fois à la valeur de l'environnement mais aussi à sa valeur de demain et à la capacité du patrimoine de se rattacher à cette dynamique.

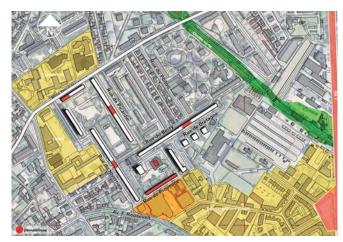
# Il s'agit donc d'apprécier :

- → s'il existe des projets de valorisation d'espaces ou des développements sur des emprises proches auxquelles se raccorder,
- → si le quartier sera à terme bien intégré dans le développement du secteur,

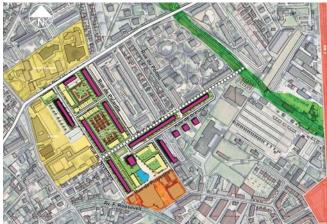
Dans ce cas, si on dispose d'un foncier sur site permettant une diversification de l'offre par d'autres produits (soit par densification, soit par restructuration), il devra être travaillé en complémentarité avec les requalifications.

LLUSTRATIONS

La valorisation en fonction des projets environnants : dans le quartier des Sorbiers à Chevilly-Larue, la création du Tramway, la requalification de rues et le développement de nouveaux secteurs d'urbanisation (dont une centralité), la réalisation de la coulée verte départementale et d'équipements créent un nouveau contexte. Tout ceci permet de déplacer la conception introvertie de la cité vers un site en lien avec des aménités et fonctionnalités nouvelles et traversé de nombreux flux. Une série d'interventions patrimoniales permettant le développement de l'armature urbaine et la diversification de l'habitat a été engagée tout en dotant le patrimoine conservé d'une organisation résidentielle favorable.



Environnement de projets – Démolition barre, porche et quelques cages

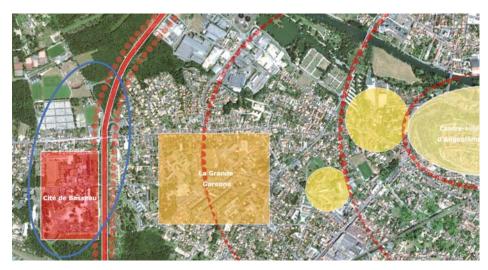


Espaces publics, constructions et immeubles conservés réhabilités

Qualité de l'environnement urbain et paysager du quartier Secteur dans la ville - Evolutions du secteur



→ Situé de l'autre côté d'une nationale générant un vide urbain de plus de 300 m, le quartier de Basseau à Angoulême souffre d'un fort isolement. Cette situation ayant généré la fermeture de ses commerces et un phénomène de vacance a conduit à engager un lourd programme de démolition et de remplacement des collectifs par des typologies individuelles en lien avec l'environnement péri-urbain (redevenant attractif au-delà de la nationale). L'intervention en termes de requalification du patrimoine existant doit donc être conduite avec prudence en anticipant des mutations sur les secteurs les plus fragiles pour être en mesure de réagir rapidement en cas de dégradations du marché.



Localisation d'un quartier par rapport au centre-ville. Dans l'ellipse bleue le rattachement péri-urbain à promouvoir

#### 3

→ Le projet de la Roseraie à Angers était à l'origine essentiellement un projet de réhabilitation qui a été entièrement modifié par l'arrivée du tramway. Les organismes ont alors pensé leur patrimoine différemment, intégrant des stratégies diversifiées de mutabilité urbaine, de réhabilitation / vente, de recréation d'une centralité... leur permettant de mieux capitaliser la valeur générée par la réalisation d'une infrastructure de transports performante.



Recréation d'une centralité

# QUESTIONNEMENTS

▶ Les évolutions du secteur dans lequel s'inscrit le quartier sont-elles positives ?
▶ Le patrimoine peut-il s'inscrire dans ces dynamiques ?

# **Thème 2 -** Intégration urbaine du bâtiment (actuelle et future), évolutions possibles

Après l'approche du marché et de l'environnement urbain périphérique au quartier, il s'agit de poursuivre l'analyse de l'attractivité du patrimoine en l'interrogeant quant à sa capacité à capitaliser les atouts de son environnement proche et à en corriger ses difficultés pour s'y intégrer qualitativement et le valoriser en retour.

A. Qualité du bâtiment dans son rapport à l'environnement	p.38
☐ Intégration dans l'environnement proche, potentiel urbain du bâti	•
☑ Intégration dans un projet de développement urbain	p.40
B. Evolution et mutabilité de l'immeuble	p.45
☑ Potentiels d'évolution de l'îlot, de la parcelle ou de l'immeuble dans un objectif	p.45
de valorisation patrimoniale et de diversification	
🗷 Mutabilité de la vocation d'un immeuble	p.46

# A. Qualité du bâtiment dans son rapport à l'environnement

Cette qualité s'évalue en appréciant la nature de l'insertion urbaine du bâtiment dans son contexte actuel (son implantation, la qualité de ses espaces extérieurs) mais aussi en se projetant sur les transformations à venir : est-il bien intégré à son contexte général ou dénote-t-il ? Participe-t-il d'une qualification de son environnement proche ou le déqualifie-t-il ?

Dans le cadre de futurs projets de développements urbains, est-il susceptible de participer à cette valorisation ou sera-t-il décalé ?

Dans le cadre de vastes quartiers, il est fréquent que les immeubles se rattachent à différents contextes urbains d'une part et que d'autre part ils aient des principes de dessertes variés. Il est alors profitable de développer une différenciation des réhabilitations pour intégrer le patrimoine aux environnements urbains et le diversifier de facto. Un plan directeur de requalification du quartier pourra alors décliner les principes de réhabilitation/résidentialisation à développer en fonction des différents supports d'identité urbaine et de différenciation patrimoniale (matériaux, détails, plantations, rapport à l'alignement, gabarit...). Enfin il s'agira de repérer la question de l'inscription des immeubles dans le nouveau schéma d'espaces publics et dans l'organisation des constructions nouvelles.

#### Intégration dans l'environnement proche, potentiel urbain du bâti

Il s'agit de mesurer si l'immeuble dispose des potentiels lui permettant de trouver (ou conforter) des modalités d'intégration qualifiantes dans son environnement :

- → dans un environnement urbain constitué, participe-t-il de la qualification d'un espace ou au contraire le déstructure-t-il ?
- → dans un contexte de quartier d'après-guerre ou grand ensemble :
  - > en périphérie du quartier : peut-il être autonomisé en termes de fonctionnement pour se rattacher à l'environnement périphérique en disposant d'un rapport à l'espace public qualifié ?
  - > en cœur de quartier, dispose-t-il d'un fonctionnement autonome?

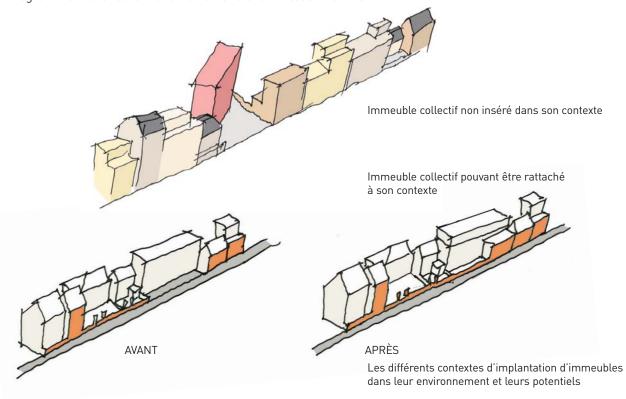
# INTÉGRATION URBAINE DU BÂTIMENT

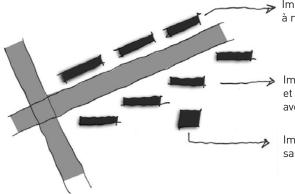
#### Qualité du bâtiment

Intégration dans l'environnement - Intégration dans le projet de développement urbain

# LUSTRATIONS

Les immeubles en retrait et de gabarit sans rapport avec leur environnement parviennent mal à s'intégrer dans un tissu urbain constitué. Le tissu diffus parvient difficilement à l'absorber. Une intervention doit chercher son intégration en le rattachant à la trame viaire et aux tissus existants.





Immeubles alignés sur rue, aisés à rattacher et à autonomiser

Immeubles sur rue mais implantés de biais et générant des espaces résiduels, pignons aveugles... difficiles à rattacher

Immeuble isolé, coupé de la rue et éloigné sans rattachement possible

- → L'intégration urbaine est-elle favorisée par un rapport clair à l'espace public (alignement tenu, absence de recoins, bon gabarit...) ?
- → L'image que le bâtiment renvoie à son environnement est-elle positive ?
- ➤ Le rapport que l'immeuble entretient avec ses mitoyens est-il de qualité (pas de pignons aveugles, d'espaces résiduels...) ?
- Les limites sont-elles bien traitées ou faciles à matérialiser ?

#### Qualité du hâtiment

Intégration dans l'environnement - Intégration dans le projet de développement urbain

# ☑ Intégration dans un projet de développement urbain

Dans le cadre d'un projet urbain, la bonne intégration des immeubles conservés dans le nouvel environnement créé est un facteur déterminant pour qu'ils puissent bénéficier de la dynamique de valorisation portée par le projet et qu'en retour ils amplifient la valorisation du quartier par l'apport d'éléments de qualifications supplémentaires.

Il s'agit donc d'apprécier comment le bâtiment peut s'intégrer dans les évolutions du contexte, de s'interroger sur l'image que le bâtiment peut renvoyer à son environnement et s'il peut bénéficier de ces dynamiques pour monter en gamme ou s'il sera au contraire encore plus décalé dans les années à venir ?

Dans le cadre de projets urbains, l'ancien réseau de dessertes est généralement restructuré en un maillage viaire hiérarchisé. Le travail de qualification résidentielle permet alors d'amplifier et de donner du sens aux vocations nouvelles de ces rues en termes de fonctionnalité et d'ambiance urbaine :

- → les halls et accès peuvent être mis en scène sur la rue,
- → en fonction du rôle urbain de chaque voie, le traitement des limites résidentielles et des façades peut ainsi être décliné :
  - > sur une avenue, un vocabulaire urbain, bow-windows, clôtures urbaines,
  - > sur une petite rue, une échelle plus résidentielle, limites douces,
  - > sur un parc, une dimension paysagère, plantations, balcons,
  - > etc.
- → En termes de requalification, la programmation logement pourra être fonction des accès aux services, transports, équipements scolaires et squares... (personnes âgées, étudiants, couples avec enfants, etc.).

# INTÉGRATION URBAINE DU BÂTIMENT

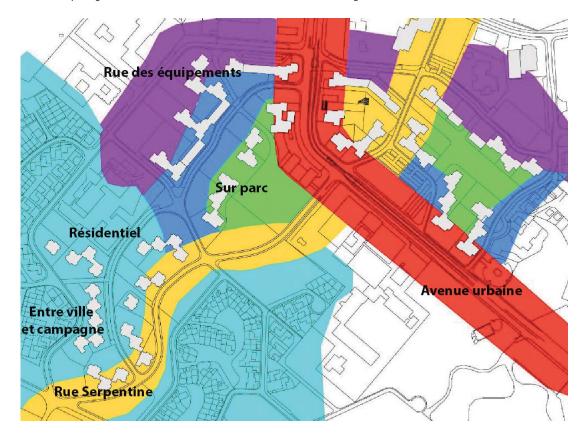
#### Qualité du bâtiment

Intégration dans l'environnement - Intégration dans le projet de développement urbain

**LUSTRATION** 

A Reims – Pays de France – il s'agissait de réfléchir aux évolutions patrimoniales dans le cadre d'une requalification visant à développer le projet urbain en s'associant étroitement aux nouvelles vocations urbaines potentiellement créées. Un plan guide des principes de requalification résidentielle (réhabilitation, produit logements, résidentialisation) a été ainsi élaboré en fonction des contextes urbains projetés sur ce quartier à l'origine non différencié et non hiérarchisé. La déclinaison de ces ambiances urbaines doit permettre de guider le travail des maîtres d'œuvre pour que leur projet en renforce la perception et la cohérence.

Extrait du plan guide des différentes vocations urbaines d'un ancien grand ensemble

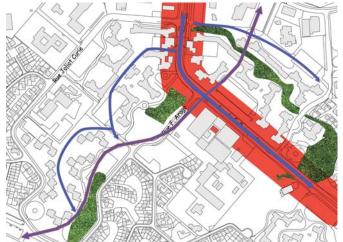


#### Qualité du bâtiment

Intégration dans l'environnement - Intégration dans le projet de développement urbain

1<sup>er</sup> cas : le tracé d'une avenue urbaine, recevant le tramway et générant des polarités commerciales... peut conduire à reconquérir les rez-de-chaussée pour leur donner un usage urbain (commerces, services, adresses) et à intervenir en façade pour développer une image urbaine.

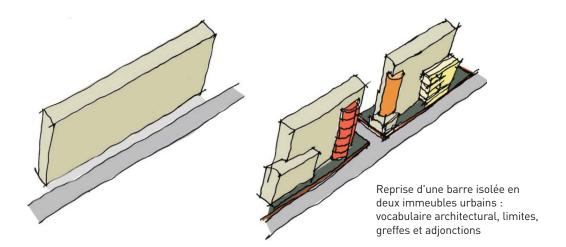
→ A Douchy-les-Mines, la création d'une nouvelle voie a permis aux immeubles réhabilités de pouvoir s'inscrire dans une nouvelle organisation urbaine (une avenue principale), de s'y intégrer par l'utilisation d'un vocabulaire urbain clairement lisible.





Référence de qualification

Avenue urbaine + tramway



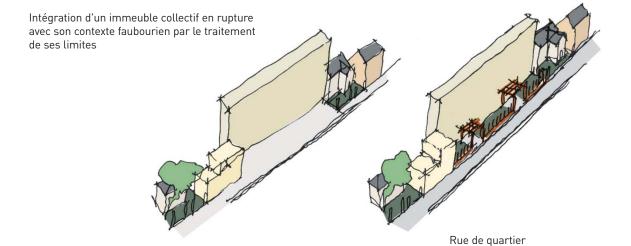
 $2^{\circ}$  cas : La transformation d'une voie plus modeste en rue à l'échelle de quartier (à fortiori si elle se rattache à un tissu pavillonnaire environnant), suggère un traitement de limites et de plantations en correspondance avec cet environnement plus résidentiel

→ A Aulnay, à une échelle plus modeste, l'intégration à l'environnement urbain s'est faite par l'installation de pavillons, treilles et clôtures qui permettent de marquer les espaces d'accueil à une échelle plus domestique en rapport avec son quartier.





Référence de traitement de limite d'échelle domestique



#### Qualité du bâtiment

Intégration dans l'environnement - Intégration dans le projet de développement urbain

3° cas : sur un jardin public, les immeubles peuvent être traités afin de développer un lien qualitatif au dehors et décliner des éléments de nature dans l'habitat par l'adjonction de terrasses, balcons, jardinets, espaces collectifs résidentiels arborés...

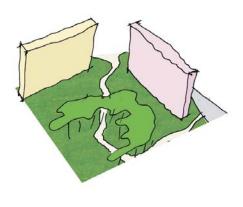
→ A Teisseire, les réhabilitations ont été faites en cherchant à valoriser la présence de jardins autour desquels s'ordonnait le patrimoine pour lui donner une identité « parc ».

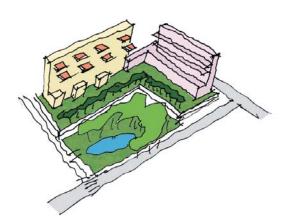




Référence parc : immeuble donnant sur jardin

Immeubles isolés dans un espace vert pouvant se transformer en immeubles développant des espaces extérieurs appropriables, des espaces collectifs et offrant un espace public ouvert sur l'extérieur et qualifié.





- ➤ Le patrimoine bénéficie-t-il d'un environnement favorable auquel il peut se rattacher pour le valoriser ?
- ➤ Le processus de revalorisation engagé dans le quartier est-il important ?
- → Le lien du bâtiment aux opérations de renouvellement est-il fort ?
- ➤ Ce nouvel environnement peut-il être le support d'une diversification patrimoniale possible ?

Evolution et mutabilité Potentiels d'évolution de l'îlot - Mutabilité de la vocation

#### B. Evolution et mutabilité de l'immeuble

🗵 Potentiels d'évolution de l'îlot, de la parcelle ou de l'immeuble dans un objectif de valorisation patrimoniale et de diversification

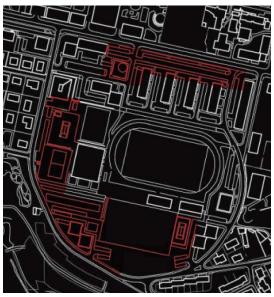
Compte tenu de l'implantation du bâtiment, de la taille de sa parcelle et de l'organisation de l'îlot d'une part et des possibilités de construction dans un contexte de marché identifié d'autre part, il s'agit de préciser le potentiel de renouvellement du patrimoine.

Ce potentiel de renouvellement peut être multiple :

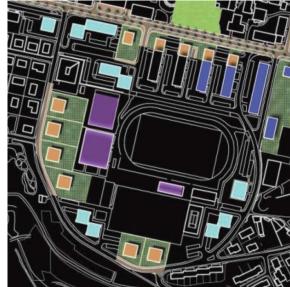
- → par densification et constructions complémentaires sur l'îlot ou la parcelle si :
  - > elle est suffisamment vaste et qu'il reste un droit à bâtir (SHON résiduelle) ou que cela nécessite une modification règlementaire (négociation avec la ville),
  - > elle permet une implantation qui ne pénalise pas le fonctionnement résidentiel ce qui signifie généralement que l'ancien et le nouveau sont bien distincts pour ne pas altérer les conditions de vie et de gestion du site,
- → par démolition/reconstruction dans le cas où l'implantation d'un immeuble très consommateur d'espaces ne valoriserait pas le potentiel foncier du site ou sa localisation stratégique,
- → par densification et constructions complémentaires sur les espaces libres (ou « vides urbains ») du quartier.



LLUSTRATIONS



AVANT Vides urbains



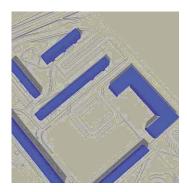
**APRÈS** Constructions

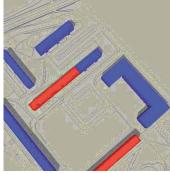
Evolution et mutabilité
Potentiels d'évolution de l'îlot - Mutabilité de la vocation



→ Vernouillet - Quartier du parc secteur nord : démolition/reconstruction.

Le quartier dispose de réels potentiels de développement urbain : l'existence d'un parc à l'échelle de la ville, de commerces, le développement de rues... Un projet qui permet non seulement de ré-inscrire le patrimoine existant dans une trame, une composition urbaine, mais aussi d'ouvrir à la construction d'anciens terrains enclavés, inconstructibles. Ce nouveau contexte urbain intègre dans une même composition les immeubles reconstruits ainsi que ceux conservés qui recevront une requalification à hauteur de leur nouvel environnement.







Existant

Démolitions

Reconstructions

# QUESTIONNEMENTS

- L'implantation des immeubles dans le quartier permettraient-elles de renouveler le patrimoine par la construction sur des vides urbains disponibles ?
- ➤ L'occupation de l'îlot et l'implantation des immeubles permettraient-elles de faire évoluer le patrimoine par la valorisation du foncier dans le cadre de démolitions ouvrant à plus de constructions ?

#### Mutabilité de la vocation d'un immeuble

Si un immeuble répond favorablement à un certain nombre de critères (localisation, structures...) il peut être le support d'une mutabilité fonctionnelle, c'est-à-dire accueillir services, bureaux ou produits spécifiques (étudiants, personnes âgées...).

Il s'agit dans ce cas de bien interroger :

- → L'évolution de l'environnement et la localisation par rapport aux évolutions urbaines. Si l'immeuble est situé en lien direct avec ces transformations, il peut participer à un projet commun dans lequel cette mutabilité trouve sa légitimité urbaine et économique. Par exemple l'arrivée d'une infrastructure lourde de transport peut faciliter :
  - > une tertiarisation,
  - > la création d'une polarité urbaine et le développement de services,
  - > la réponse à une demande locale type université et l'évolution de l'habitat vers un produit spécifique,
  - > la vente en copropriété...
- → La morphologie de l'immeuble concerné : l'immeuble dispose d'une hauteur de plafond suffisante, d'une conception de ses parties communes et circulations verticales faciles d'accès, d'un dimensionnement de ses réseaux permettant cette évolution.

# INTÉGRATION URBAINE DU BÂTIMENT

#### Evolution et mutabilité

Potentiels d'évolution de l'îlot - Mutabilité de la vocation

- → L'organisation du ou des bâtis sur la parcelle : la possibilité de délimiter une assiette foncière spécifique pour :
  - > faciliter l'accès, l'accueil,
  - distinguer les adresses,
  - > clarifier statut et gestion,
  - > associer aux nouveaux programmes ses fonctions de stationnements et s'assurer d'un fonctionnement adapté à leurs rythmes d'ouverture.

# ILLUSTRATIONS



A Angers la Roseraie, la tour Rosa Park, square des Jonchères, a ainsi été transformée en résidence privée par la mise en vente de ses 32 logements. Cette évolution a été rendue possible par le développement du projet de renouvellement urbain : la tour se retrouvant bien localisée au pied d'une station de tramway et bénéficiant d'une autonomie de fonctionnement dans le quartier, elle est devenue un produit potentiellement attractif, ce qui a permis une diversification de l'offre.





→ Au Havre, quartier de la Main Rouge, c'est la transformation d'un bâtiment en pôle médical qui a été réalisée, et à Rennes une résidence étudiante occupe une tour du quartier du Blosne. Mais ces mutations doivent être adossées à de véritables stratégies de valorisation et de transformation des usages en lien avec l'organisation des espaces publics passants.

- → L'évolution du quartier permet-elle d'envisager d'autres types de produits ?
- ➤ La parcelle favorise-t-elle le développement d'un projet autonome en termes de fonctionnement, accès/stationnement, visibilité, gestion et sureté ?

# Thème 3 - Configuration spatiale de l'immeuble, de ses abords et son impact sur la gestion, les usages et la sûreté

Il s'agit, compte tenu de l'implantation du bâtiment sur sa parcelle et de sa morphologie bâtie, de cibler les marges d'amélioration du fonctionnement résidentiel pour en développer l'attractivité. Dans les quartiers construits après-guerre sur les principes de la Charte d'Athènes, l'espace entre les immeubles et l'espace public n'a pas de vocation claire : espaces verts, stationnements, plus généralement lieu vide d'usage, il n'est ni rattaché à l'espace public, car situé au-delà de l'emprise de la voie, ni à l'espace privé puisqu'étant ouvert à tous, il n'est pas non plus associable à un fonctionnement résidentiel. Or il s'y joue un nombre considérable d'usages, de fonctions, de transitions, de seuil... qui articulent l'immeuble à son environnement.

Si, avec l'Anru, la qualification de ces espaces situés entre l'immeuble et l'espace public, appelée « résidentialisation », a fait l'objet de nombreuses interventions, il s'est également cristallisé autour de ce terme un débat sécuritaire opposant schématiquement « ouvert à fermé » ou « grille à absence de limites », dont les débats quasi idéologiques font écran aux nombreux potentiels de valorisation contenus dans le traitement de cette interface et empêchent son bon traitement. Pourtant, il apparaît nettement que lorsque les réhabilitations sont bien articulées à un projet de qualification résidentielle et de l'espace public, la valorisation patrimoniale se trouve considérablement renforcée (exemples d'Orléans La Source, Douchy-les-Mines, Montgeron Prairie de l'Oly).

Pour développer la réflexion, il est identifié d'abord l'essentiel des dimensions qui peuvent être prises en compte dans cette stratégie de valorisation résidentielle afin d'évaluer si le patrimoine à requalifier dispose de potentiels pour bien les traiter.

Elles se regroupent en trois familles :

- interface avec l'espace public,
- → organisation interne de la parcelle,
- → usages résidentiels.

Nota: Si dans un quartier le patrimoine est constitué d'un ensemble de bâtiments, on pourra décliner une stratégie de différenciation de l'intervention de qualification résidentielle en fonction des identités et des potentiels de chaque immeuble (ou groupe d'immeubles cohérents). Stratégie qui permet de limiter les effets d'homogénéité, de massivité de certains patrimoines et d'organiser leur segmentation.

A. Interface avec l'espace public	p.50
☑ Identité résidentielle	p.50
☑ Etayage de la résidence sur l'extérieur (ou la co-construction de l'espace public	·
par la qualification des limites)	p.51
☑ Gabarit, échelle et masse de l'immeuble, comparés à son environnement	p.52
☑ Limite de gestion ville/bailleur	p.53
☑ Fonctionnement des rez-de-chaussée	p.54
🗷 Image de l'immeuble dans son environnement, traitement des façades (de la barre à l'immeuble)	p.56
🗷 Patrimoine végétal et perception paysagère	p.58
B. Organisation interne de la parcelle	n 59
☑ Dimensionnement de l'unité résidentielle	
☑ Configuration d'une unité résidentielle sans espaces résiduels	
☑ Valorisation foncière	
☑ Nutabilité dans le temps	
☑ Facilité de gestion	
•	•
C. Usages résidentiels	
☑ Accueillance	
☑ Adressage	
☑ Contrôle d'accès, sûreté	
🗷 Parties communes extérieures de dessertes des logements	
☑ Stationnement	
☑ Lieux de sociabilité	
☑ Vis-à-vis entre immeubles	p.71
🗷 Collectes des ordures ménagères	p.72
□ Eclairage	p.73

Interface avec l'espace public - Insertion dans son contexte urbain et paysager
Identité résidentielle - Co-construction de l'espace public - Gabarit de l'immeuble - Limite gestion ville/bailleur
Rez-de-chaussée - Image de l'immeuble - Patrimoine végétal

# A.Interface avec l'espace public

#### ☑ Identité résidentielle

Il s'agit de qualifier ce qui est constitutif de l'identité du lieu, ce qui le distingue positivement. Il n'est pas ici question de référence savante au plan ou au parti architectural, mais à l'ambiance perceptible par tous qui se dégage d'un lieu et qui lui confère une attraction particulière.

La mise en scène d'une vue est un enjeu très fort de rattachement au territoire : la mer à Marseille, les montagnes à Pau... constituent des éléments de valorisation très structurants. A plus petite échelle, l'urbanisme végétal, outre sa valeur écologique, confère une identité et une ambiance à un lieu, tout en améliorant son cadre de vie. Plus rare la participation à un environnement urbain attractif, placette, square, comme certains immeubles en centre ancien... affirment une identité, spécifique qui favorise la narration positive de son habitat. Ces éléments forment autant de vecteurs de valorisation qui peuvent être amplifiés dans le cadre d'une requalification.

Identité architecturale par le recouvrement par la végétation des terrasses, et la vue offerte...







Commerces, terrasses, square... qualifient l'immeuble



Mise en scène d'un vestige, d'une scène urbaine ou paysagère

# La présence d'un arbre peut suffire à qualifier une entrée, un immeuble, développer quelques usages (banc)...

- Le patrimoine dispose-t-il à proximité d'un lien avec un jardin, un arbre, bâtiments anciens... à mettre en valeur ?
- Le patrimoine dispose-t-il d'une vue sur un bel espace proche, un monument emblématique ou un paysage lointain à mettre en valeur ?
- Le patrimoine dispose-t-il de la présence d'une place de rencontre agréable que l'on peut développer ?

Interface avec l'espace public - Insertion dans son contexte urbain et paysager
Identité résidentielle - Co-construction de l'espace public - Gabarit de l'immeuble - Limite gestion ville/bailleur
Rez-de-chaussée - Image de l'immeuble - Patrimoine végétal

# ☑ Etayage de la résidence sur l'extérieur (ou la co-construction de l'espace public par la qualification des limites)

Il est ici question de la manière dont à la fois le patrimoine peut se trouver valorisé par la présence d'un lieu apprécié (par exemple une jolie rue animée, un parc fréquenté...) et peut, en retour, participer par sa qualification au renforcement de la cohérence urbaine et de l'identité résidentielle. Dès lors que l'environnement est urbain, les limites devraient être traitées en fonction du contexte urbain périphérique auquel elles se rattachent.

Nota : dans le cas d'une résidence entourée de contextes différents, les limites de celle-ci pourraient recevoir des traitements multiples pour composer avec ses vis-à-vis un environnement cohérent.

A Douchy-les-Mines, le projet de réhabilitation en alignement le long d'une rue a apporté au quartier une limite claire entre espaces publics et privés qui a été valorisée par des murets de briques associés aux rez-de-chaussée.

Le projet de rénovation urbaine dans le quartier de la Muette à Garges-lès-Gonesse a recréé une trame viaire à laquelle s'articulent des îlots dont les limites entre privé et public, clairement identifiées, renforcent la dimension urbaine.





Projet de qualification de la limite sur la nouvelle avenue. Douchy-les-Mines.







Qualification des espaces extérieurs. La Muette à Garges-lès-Gonesse

- La limite résidentielle a-t-elle un rôle structurant pour renforcer la qualification d'un espace public (rue, place ou jardin) actuel ou à venir ?
- La parcelle résidentielle est-elle entourée de contextes urbains différents (avenue, parc, ruelle, rocade...) favorisant une diversité de traitement ?
- Le traitement des limites proches peut-il servir de référence pour renforcer l'intégration urbaine ?

Interface avec l'espace public - Insertion dans son contexte urbain et paysager

Identité résidentielle - Co-construction de l'espace public - **Gabarit de l'immeuble** - Limite gestion ville/bailleur Rez-de-chaussée - Image de l'immeuble - Patrimoine végétal

# ☑ Gabarit, échelle et masse de l'immeuble, comparés à son environnement

La question de l'échelle de l'immeuble est un indicateur qui peut certes être mesuré intrinsèquement mais doit surtout l'être relativement à son environnement. En fonction de l'échelle de référence de la ville, un immeuble peut s'avérer difficile à intégrer, générant une forme d'étrangeté, de décalage qui le spécifie. On cherchera donc à construire des éléments de transition ou de mise en scène spécifique.

On note une rupture d'échelle dans le gabarit avec son environnement à Villetaneuse, entre la masse de la cité Allende confrontée aux pavillonnaires. A Bagneux, la barre des Cuverons en coteaux produit un effet de forteresse.

En revanche le traitement d'un registre intermédiaire à R+2 d'un immeuble à R+5, ou le traitement comme « beffroi » d'une composition d'une tour, favorise leur intégration dans un environnement mixte.

Une cité en rupture avec son environnement





Mail linéaire qui met en scène la "muraille"



Immeuble retraité avec un vocabulaire urbain



Tour Beffroi, signal du quartier

- Le nombre de niveaux de l'immeuble est-il en proportion avec la taille des bâtiments proches ?
- Un traitement résidentiel et de façade peut-il favoriser une transition douce avec l'environnement ?

#### CONFIGURATION SPATIALE DE L'IMMEUBLE

Interface avec l'espace public - Insertion dans son contexte urbain et paysager
Identité résidentielle - Co-construction de l'espace public - Gabarit de l'immeuble - Limite gestion ville/bailleur
Rez-de-chaussée - Image de l'immeuble - Patrimoine végétal

#### ☑ Limite de gestion ville/bailleur

Est-il possible de délimiter simplement et efficacement ce qui relève d'une vocation publique (et donc d'un usage public), qui doit être pris en charge par la ville, et ce qui relève d'une vocation résidentielle (d'usage dédié essentiellement aux habitants), qui doit être supporté par les résidents? Les plans masses simples offrent généralement des facilités de délimitations. Plus complexes en revanche dans les configurations par dalles, passages sous immeubles, coursives... ils créent des confusions de statut rendant la gestion difficile par manque de répartition claire. On note qu'il est des contextes où cette distinction n'apparaît pas nécessaire aux acteurs parce que soit la ville, soit le bailleur avait historiquement la gestion de l'ensemble du quartier.

Le dessin de limites facilite non seulement la gestion mais aussi :

- favorise la diversification et la mutabilité en ne figeant pas de grandes parcelles dans une indétermination foncière,
- -> évite de renforcer l'homogénéité de traitement,
- → permet le marquage de seuil propre à signifier le passage de la sphère publique vers la sphère d'habitat qui est un enjeu d'appropriation et de tranquillité.

LUSTRATIONS

Dans le cas ci-contre, le recours a des coursives sur pilots a permis la création d'une voie sous les passerelles d'accès. Cependant, l'usage de cette dernière est peu clair et il est difficile de savoir si elle appartient au domaine public ou privé. La lisibilité de cet espace est confuse.



La rue et les passerelles de l'immeuble rendent la lisibilité entre espace public et privé difficile

A contrario, dans cet autre exemple, une transformation de l'ancienne sente en rue a permis de clarifier la limite entre public et privé grâce à la création de clôtures qui ceignent les différents plots. Ces immeubles étaient jusqu'à présent en retrait de rue sans réelle desserte ni qualification des accès et espaces de proximité.



La création de clôtures identifient nettement l'usage public ou privé

- > Peut-on distinguer clairement la limite public/privé ?
- > Est-il possible d'inscrire facilement cette limite dans l'espace ?

Interface avec l'espace public - Insertion dans son contexte urbain et paysager

Identité résidentielle - Co-construction de l'espace public - Gabarit de l'immeuble - Limite gestion ville/bailleur Rez-de-chaussée - Image de l'immeuble - Patrimoine végétal

#### ☐ Fonctionnement des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée ont un rôle considérable à la fois dans la perception des aménités urbaines et dans la qualité du fonctionnement résidentiel. Mais ils sont aussi particulièrement fragiles et ce différemment selon leur fonction :

- → fonction habitat : ils ont besoin d'être protégés car les logements sont sous pression des passages publics qui en altèrent l'intimité le long des fenêtres,
- → fonction services ou commerces : ils ont besoin d'être visibles sur des espaces publics sur lesquels se développent des flux nombreux et concentrés, ce qui a rarement été le cas dans la conception urbaine des grands ensembles qui opposait voie de transit et voie de dessertes sans échelle urbaine intermédiaire et favorisait les fonctionnements autonomes des quartiers.

L'absence de demandes ou la difficulté à utiliser ces espaces en rez-de-chaussée a conduit fréquemment les concepteurs soit à les laisser ouverts (pilotis, porche), soit à les occuper par des fonctions peu qualifiantes urbainement (caves, stationnements) génératrices de murs aveugles ou de grilles peu avenantes.

Aussi est-il nécessaire aujourd'hui lorsque l'on engage un projet de requalification de porter une attention toute particulière à leur conception afin de corriger leurs défauts en utilisant au mieux leurs potentiels. La question de leur évolution est à la fois d'ordre technique (quelle hauteur sous plafond, quel procédé constructif, quels réseaux et gaines, quel niveau par rapport au sol naturel...) et d'ordre spatial (quel rapport à l'espace public, quelle possibilité d'ouverture ou de protection, quel type d'accès).

ILLUSTRATIONS

0

A Villetaneuse, Bagneux, Lyon Mermoz, les rez-de-chaussée reçoivent un traitement caractéristique de la conception d'aprèsquerre où le rapport du bâtiment au sol est construit en développant pilotis, porches, passages, poteaux, porte-à-faux, décaissés, retraits, recoins, biais, sifflet, etc... dispositifs qui contribuent à rendre floue la vocation de l'espace et contribuent à générer des lieux de regroupements fréquemment dégradés. Dans le cas de dysfonctionnements constatés, le cahier des charges de requalification doit, sauf cas exceptionnels d'usages satisfaisants de ce type de rez-de-chaussée, explicitement tendre à leur suppression. Ainsi, dans le cas ci-contre la présence sous l'ensemble des immeubles d'espaces sous pilotis n'a été que partiellement corrigée en étant intégré aux halls derrière des claustras (qui permettent de voir sans être vu) laissant encore ces vastes espaces dysfonctionner.



- 2
- → Dans les cas des rez-de-chaussée occupés par des caves ou des stationnements, ceux-ci génèrent de vastes façades mortes aux regards, souvent dégradées par les tags, qui ont pour conséquence de détruire la qualité urbaine de l'espace. A Chevilly, une réflexion sur une transformation partielle a été menée à partir de trois hypothèses :
  - dans le cas de rez-de-chaussée de plain-pied sur une voie et sur des secteurs stratégiques en développant un usage de services (voir commerces),
  - sur les espaces intérieurs protégés en développant un usage d'habitat intégrant des dispositifs de protections et d'intimisation du logement et de ses emprises extérieures,
  - ailleurs sur les linéaires n'offrant pas ces potentiels, par de fort traitements végétalisés et par la protection de pieds d'immeubles.





Création de logements et jardinets, de services en rez-de-chaussée et des équipements remplaçant les caves

- 3
- → La question des commerces en rez-de-chaussée : outre la localisation qui est bien sûr déterminante, le rapport au sol (pour l'accès), l'absence de retrait (visibilité), la hauteur suffisante sous plafond et l'absence de réseaux collectifs sont des facteurs clés pour l'installation de locaux commerciaux.

Exemples d'implantation des commerces en pied d'immeuble sur l'espace public à partir d'immeubles construits après-guerre.





Commerces en pied de barre en centre-ville

Centre ville

- ➤ La hauteur sous poutre, les procédés constructifs, les réseaux et gaines permettent-ils de modifier la programmation du rez-dechaussée vers une occupation qualitative (logements, commerces, services, équipements...) ?
- Le rapport à l'espace public et la qualité de l'accès sont-ils directs, sans différence de niveaux ?
- La localisation de l'immeuble permet-elle une évolution vers de l'activité (commerces, services...)?

# ☑ Image de l'immeuble dans son environnement, traitement des façades (de la barre à l'immeuble)

La capacité d'un immeuble à être qualitativement rattaché à un environnement urbain en termes d'image se joue par une réflexion sur les façades. Ces dernières, au-delà d'une amélioration d'apparence, doivent viser à diminuer la massivité fréquente de ce patrimoine et lui trouver un rythme en lien avec la rue et le séquencement résidentiel projetés. On évitera donc les réhabilitations homogénéisantes ou spécifiantes d'un habitat social pour tendre vers des requalifications urbanisantes rattachées à leur environnement.

<u>ل</u>

**ILLUSTRATIONS** 

1

A Cherbourg ou Vigneux, changer la perception d'un immeuble isolé en immeuble urbain a permis de le valoriser en se rapprochant des cahiers de préconisations des constructions neuves.







→ A contrario, une réhabilitation homogène du patrimoine peut renforcer la dimension "cité" et décaler plus encore un patrimoine pourtant amélioré.



Une requalification urbanisante affirme au contraire un changement de gamme du produit et met en scène le nouveau fonctionnement résidentiel.





→ Identifier les façades ayant un impact très négatif sur l'environnement pour en corriger l'aspect. Ainsi dans l'exemple ci-dessous l'immense pignon aveugle dominant le quartier est retraité en façade brique et percements.

Avant Après





- → Peut-on intégrer facilement les façades de l'immeuble dans leur environnement urbain actuel ou programmé ?
- Dans le cas d'immeubles importants ou groupes d'immeubles jointifs, la façade du bâtiment permet-elle de renforcer un projet de différenciation résidentielle (immeubles urbains versus barre) pour rompre l'homogénéité ?
- Peut-on corriger les aspects de l'immeuble perçus comme particulièrement pénalisants ?

Interface avec l'espace public - Insertion dans son contexte urbain et paysager
Identité résidentielle - Co-construction de l'espace public - Gabarit de l'immeuble - Limite gestion ville/bailleur
Rez-de-chaussée - Image de l'immeuble - Patrimoine végétal

# ☑ Patrimoine végétal et perception paysagère

Les immeubles des quartiers d'habitat social s'étant souvent développés autour et au cœur d'espaces verts généreux, le végétal est fréquemment un des atouts majeurs des sites visités, les cas où la végétation est absente (dalle, forte densité, présence d'infrastructures) étant plus rares. On hérite ainsi d'une végétation souvent remarquable qui, par sa taille et son abondance, permet au quartier :

- > d'adoucir la perception d'immeubles souvent grands et uniformes,
- de se lier à un environnement plus naturel, de faire transition avec un parc,
- > de s'articuler avec un tissu urbain pavillonnaire aux gabarits plus modestes,
- ▶ de participer à la qualification d'un espace urbain...

Dans ce cas, cet atout doit être préservé car c'est un vecteur d'attractivité important à partir duquel composer des identités positives fondées sur cette dimension nature.

En revanche, il faut noter que lorsque ces espaces verts représentent une surface trop importante, cela pose des questions en termes de qualification, de gestion et de maîtrise des usages. Il peut être alors pertinent de valoriser ce surdimensionnement (voir point suivant) en le densifiant.







#### **QUESTIONNEMENTS**

➤ Dispose-t-on sur la parcelle d'un patrimoine végétal sain et digne d'intérêt qui peut être mis en valeur ?

Dimensionnement - Configuration - Valorisation foncière - Mutabilité dans le temps - Facilité de gestion

# B. Organisation interne de la parcelle

#### ☑ Dimensionnement de l'unité résidentielle

On constate fréquemment une confusion entre îlot et unité résidentielle générant des surdimensionnements lorsque des résidences composent un îlot. A l'opposé, certains immeubles isolés sont appelés résidences alors qu'il est impossible d'intégrer des services résidentiels attractifs (comme le stationnement, la collecte...).

Le dimensionnement de l'unité résidentielle doit être limité en taille et en nombre de logements (de 40 à 60 logements). Les risques peuvent être les suivants :

- → les stationnements ont une emprise très importante sans pour autant permettre un ratio satisfaisant au logement, et sont difficiles à sécuriser pour les places les plus éloignées,
- → les accès trop nombreux sont impossibles à réguler et restent ouverts,
- → le ratio espaces verts/nombre de logements est coûteux en entretien pour les locataires,
- → des espaces pseudo-publics peuvent se reconstituer en intérieur de résidence, rendant leur maîtrise et les possibilités d'interventions encore plus difficiles.

L'ensemble de ces dysfonctionnements peuvent produire des conflits d'usages à la fois générateurs de tensions entre locataires et de dégradations des dispositifs mis en place.

Le dimensionnement de l'unité résidentielle doit donc être suffisant en taille pour assurer un fonctionnement résidentiel attractif et durable :

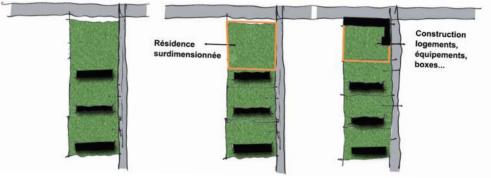
- → halls faciles d'accès,
- → stationnements suffisants,
- → maîtrise des interfaces avec mitoyens et environnement,
- → qualité des plantations,
- → structure foncière cédable ou mutable...

Dimensionnement - Configuration - Valorisation foncière - Mutabilité dans le temps - Facilité de gestion

# ILLUSTRATIONS

Cohérence entre le nombre de logements et la taille de la parcelle pour maîtriser son fonctionnement (ne pas générer de pseudo espaces publics en intériorité) ainsi que les coûts de gestion rapportés au logement.

▶ Par constructions

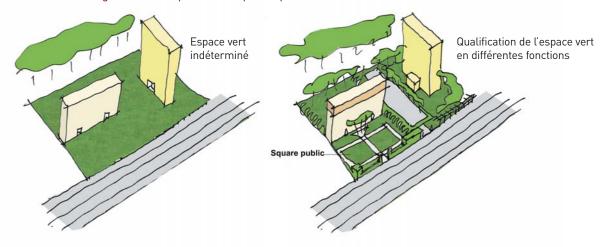


Situation existante

Identification du surdimensionnement

Programmation

> Par nouvelle organisation et qualification public/privé



L'espace vert privé entourant les immeubles et la vaste emprise de stationnement ont été reconfigurés pour permettre d'identifier un espace résidentiel et d'offrir un espace public de square.



Etat existant : un vaste secteur résidentiel



Répartition public/privé

- → Dispose-t-on d'une emprise résidentielle ajustée au nombre de logements de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ?
- > Peut-on y concevoir des qualifications résidentielles intégrées ?
- ➤ Si l'emprise est trop vaste, est-il possible de la subdiviser ?

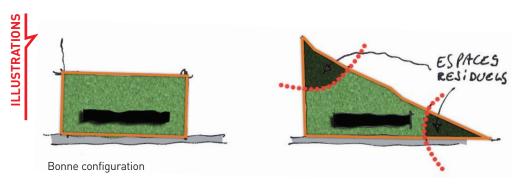
Dimensionnement - Configuration - Valorisation foncière - Mutabilité dans le temps - Facilité de gestion

# ☑ Configuration d'une unité résidentielle sans espaces résiduels

La forme de la parcelle doit être la plus proche possible de la géométrie de l'immeuble pour éviter :

- → les espaces éloignés,
- → les espaces de formes compliquées, résiduels, sans usage,
- → les topographies pénalisantes (par exemple une limite en bas de talus va recevoir l'ensemble des papiers, feuilles et détritus qui seront de plus difficiles à nettoyer quand en haut de talus, l'entretien ne posera aucune difficulté particulière), en s'implantant si possible sur des courbes de niveau.

En effet ces espaces complexes risquent dans le temps d'être mal entretenus, voire mal appropriés, et donner à l'environnement proche de l'immeuble une image d'abandon pénalisante.



Mauvaise configuration

- > Dispose-t-on d'une emprise simple et clairement délimitée pour chaque résidence ?
- → L'ensemble des espaces à entretenir est-il facile d'accès (angles aigus, talus...) ?

Dimensionnement - Configuration - Valorisation foncière - Mutabilité dans le temps - Facilité de gestion

#### Valorisation foncière

Les quartiers d'habitat social sont fréquemment peu denses, générant de pseudo espaces verts sans usages et difficiles à gérer, qu'on appelle également « vides urbains ». Leur construction, en plus de générer des ressources (charges foncières), peut permettre :

- de réduire des espaces à entretenir,
- de limiter les détournements d'usage,
- de diversifier le patrimoine,
- d'associer l'immeuble réhabilité à l'immeuble neuf dans une valorisation d'ensemble,
- > de qualifier plus finement les espaces extérieurs restants.

Aux Mureaux la densification et constructions complémentaires sur l'îlot ou la parcelle. L'exemple souligne la sensibilité de l'environnement dans lequel on insère de nouvelles constructions, aussi pertinentes puissent-elles apparaître en plan. Ici, les mêmes constructions vont connaître des évolutions différentes : soit leur implantation se fait sur une parcelle distincte séparée par un espace public, soit elle est inscrite en densification d'une parcelle surdimensionnée mais déjà occupée par des immeubles.

En parcelle autonome (ellipse bleue), le fonctionnement apparaît satisfaisant. En revanche, sur un site occupé (ellipse rouge) la mutualisation avec l'existant des dispositifs d'identification résidentielle importants (contrôles d'accès, adresses, stationnements, collectes sur une même parcelle), a à la fois altéré les anciennes conditions de fonctionnement résidentiel sans pouvoir offrir des conditions satisfaisantes de fonctionnement aux nouvelles constructions en fond de parcelles et fortement associées au patrimoine ancien.

La densification entre immeubles sur une parcelle commune demande donc un travail fin d'identification des espaces de fonctionnement de chaque immeuble, de gestion des vis-à-vis, de traitement différencié des adresses et stationnements etc. sans quoi l'imbrication génère des conflits d'usage pénalisants pour le fonctionnement social de l'ensemble et pour l'attractivité de chaque produit.



Plan montrant les nouvelles constructions



Rapport bâtiments conservés / nouvelles constructions

# QUESTIONNEMENTS

Peut-on identifier et autonomiser des parcelles constructibles à l'intérieur du terrain d'assiette de l'immeuble sans dégrader le fonctionnement résidentiel ?

Dimensionnement - Configuration - Valorisation foncière - Mutabilité dans le temps - Facilité de gestion

# ☑ Mutabilité dans le temps

La question de l'évolution d'un patrimoine dans le temps doit être posée en amont de tout projet urbain touchant aux terrains d'assiette des bâtiments. Il s'agit de s'assurer que les parcelles résidentielles délimitées pourront évoluer parce qu'elles disposent d'une constructibilité rendant possible le renouvellement du patrimoine de manière autonome dans le temps, comme n'importe quelle parcelle de la ville.

Le morcellement des parcelles liées, par exemple, à un espace public trop vaste, trop fragmenté en termes de places, de cheminements, de sentes... ou leurs configurations inadaptées, parce que non guidées par le souci d'anticiper cette re-constructibilité, sont fréquentes dans les PRU et méritent une investigation spécifique.

ILLUSTRATIONS

Des espaces publics dont l'utilité urbaine ne serait pas nécessaire peuvent générer des emprises résultantes de ce découpage impropres à évoluer, parce que trop petites, compliquées, non desservies, etc.



Parcelles violettes difficilement mutables



Evolutions du schéma directeur pour assurer la mutabilité : parcelles violettes facilement mutables



Certains patrimoines par la mutualisation de certaines fonctions (circulations, accès, stationnements etc...), ne leur permettront pas d'évoluer de manière distincte et progressive dans le temps. La requalification envisagée visera à identifier les conditions d'une autonomie favorisant ces évolutions patrimoniales.

#### QUESTIONNEMENTS

➤ La parcelle de l'immeuble rend-elle possible des mutations futures ?
➤ Les bâtiments sont-ils liés à un ensemble plus vaste type dalles, coursives, etc... rendant difficile leurs évolutions ?

Dimensionnement - Configuration - Valorisation foncière - Mutabilité dans le temps - Facilité de gestion

# ☑ Facilité de gestion

Toute intervention de requalification devrait chercher à rendre plus facilement gérable l'espace qu'il ne l'était avant l'intervention. Au-delà des questions de durabilité de matériaux ou de fragilité de plantations communément évoquées pour parler gestion, c'est la résolution d'un certain nombre de configurations pénalisantes qui est ici visé : les cours anglaises, les passages sous immeubles, les espaces confus et complexes, les pentes, les recoins... sont autant de cas à interroger. Ils justifient l'intégration des équipes de gestion dans l'élaboration des projets. La prise en compte de leur analyse est importante car de nombreuses configurations pénalisantes n'étant pas repérées ne sont pas traitées dans le cadre de la requalification. Des interventions sont parfois réalisées redoublant les difficultés d'entretien (exemple : création de halls traversants, surdimensionnés, réalisation de coursives/passerelles, implantation de limite générant recoins ou espaces non accessibles...).

Implantation de la limite qui génère redents, traitement du sol... ou rend l'espace inaccessible entre deux clôtures. Création de porches, de passerelles... qui vont renforcer les difficultés de gestion après ces interventions.

Redents des limites et traitement des sols





Espace non accessible entre deux grilles



Passerelles mutualisant un ascenseur à entretenir



Nouveau porche créé à gérer

- Le patrimoine souffre-t-il d'éléments de conception pénalisants : trous, recoins, espaces sombres et confus, murs aveugles, coursives extérieures...?
- ➤ Le projet génère-t-il des points de difficultés particulières en termes d'entretien ?

#### Usages résidentiels

Accueillance - Adressage - Contrôle d'accès - Parties communes extérieures - Stationnement - Lieux de sociabilité - Vis-à-vis - Collecte OM - Eclairage

# C. Usages résidentiels

#### 

Ce terme traite des conditions d'accès à son logement depuis l'entrée dans l'espace résidentiel. Il s'agit de déployer sur cette séquence un certain nombre d'attentions dans la qualification de l'espace tels : seuil marqué, cheminement direct et rassurant, hall mis en scène, lumineux, plantations, protection visuelle des lieux moins nobles (stationnements, poubelles...), configuration limitant les regroupements, développement d'une identité valorisante, éclairage... sur cette première séquence se joue une part importante du statut symboliquement conféré à l'habitant et donc de l'attractivité de l'immeuble.

Une qualification est donc importante à mener mais les potentiels de l'immeuble ne sont pas toujours favorables : éloignement du hall, parcours labyrinthique, dénivelé... peuvent rendre difficile l'évolution vers une séquence accueillante. Il s'agira alors de prévoir des modalités de traitement qui compensent ces configurations ou, si une telle compensation n'est pas possible, en faire un point discriminant dans l'évaluation de la durabilité du patrimoine considéré.

# ILLUSTRATIONS



Hall mis en scène, traitement de l'accès soigné, gestion des soubassements...



Qualification d'un nouvel espace d'accès sur une rue passante à la place d'un retrait résiduel

- ➤ Le hall est-il visible et bien identifiable depuis l'espace public ?
- → L'espace entre rue et hall permet-il un traitement qualitatif de l'accueil dans l'immeuble ?

Accueillance - **Adressage - Contrôle d'accès** - Parties communes extérieures - Stationnement - Lieux de sociabilité - Vis-à-vis - Collecte OM - Eclairage

# 

Pour des raisons de facilité d'accès, de lien à l'environnement, d'accueil, de maîtrise de son occupation, il est bon que le hall d'un immeuble soit orienté sur une rue dont il tire une adresse facile à trouver. A contrario, les situations de halls sous porches, de halls éloignés des rues et accessibles à partir de circulations compliquées, de halls aux accès multiples non hiérarchisés... compliquent l'accès chez soi, de ses amis ou de sa famille, des services ou des concessionnaires et sont potentiellement insécurisants.

ILLUSTRATIONS





L'accès par le labyrinthe

L'accès loin des rues

# QUESTIONNEMENTS

➤ Le patrimoine peut-il offrir des conditions d'accès direct depuis l'espace public ?
➤ L'adresse est-elle simple à trouver ?

#### ☑ Contrôle d'accès. sûreté

La capacité d'un immeuble à assurer la sécurité dans les logements est devenue un critère déterminant de son positionnement dans l'offre d'habitat. La mauvaise réputation, l'image dégradée qui découle d'une situation d'insécurité jusqu'à, bien sûr, la pression sur les locataires qu'elle génère, sont autant de conséquences qui peuvent altérer l'attractivité d'un patrimoine au point qu'on ne peut parfois plus éviter sa démolition.

Pour autant, disposer systématiquement de traitements très sécuritaires quand la situation ne le justifie pas, renvoie sur le patrimoine une image de lieux insécurisants (puisque ayant implicitement nécessité ces dispositifs) préjudiciable à son attractivité.

On a pu ainsi visiter des opérations carcérales sur des sites sans tension. D'autres opérations ont développé des conceptions qui ont facilité la prise de contrôle de l'espace sur des sites très difficiles, contribuant à générer une occupation problématique.

Pour être performante, une action de sûreté doit donc intervenir en fonction des problèmes réels constatés et ce, à la fois sur l'espace public et sur l'espace résidentiel. Il s'agit de bien en identifier la nature pour corriger en conséquence les configurations qui pénaliseraient le ou les immeubles : bruits, regroupements, cambriolages, trafics, dégradations, agressions, etc... sont autant de situations distinctes qui ne trouvent pas de solutions uniques mais adaptées, graduées en fonction des dysfonctionnements objectivés qui ne concernent pas de la même manière tous les immeubles du quartier.

# **CONFIGURATION SPATIALE DE L'IMMEUBLE**

# Usages résidentiels

Accueillance - Adressage - **Contrôle d'accès** - Parties communes extérieures - Stationnement - Lieux de sociabilité - Vis-à-vis - Collecte OM - Eclairage

Chaque immeuble dispose donc d'un potentiel de sécurisation propre, lié à la fois à l'organisation de son environnement (public et résidentiel) et à la conception propre notamment de ses parties communes (voir ci-après), espaces qu'il s'agira d'articuler de manière cohérente dans le cadre de la requalification pour obtenir des résultats concluants sur les dysfonctionnements constatés.

# ILLUSTRATIONS

# > Situation avant travaux



Porche pénalisant en termes de configuration de l'espace



Passerelles facilement contrôlables

# > Situation après travaux



Pose d'un « moucharabieh » permettant de voir sans être vu et redoublant les difficultés de maîtrise de l'espace



Création de coursives recevant une forte occupation et facilitant le contrôle de l'espace par de petits groupes

- ▶ Le patrimoine présente-t-il des configurations avantageuses dans le cadre d'interventions de sécurité (facilité des contrôles d'accès, absence de dalles, coursives liant les immeubles) ?
   ▶ Le patrimoine est-il lié à des espaces extérieurs qui sont bien régulés ?
- Le patrimonie est-it de a des espaces exteriedrs qui sont bien regutes

#### Usages résidentiels

Accueillance - Adressage - Contrôle d'accès - Parties communes extérieures - Stationnement - Lieux de sociabilité - Vis-à-vis - Collecte OM - Eclairage

# ☑ Parties communes extérieures de dessertes des logements

(pour les parties communes intérieures voir page 86)

Il s'agit ici de mettre en garde contre les dispositifs de dessertes des logements à partir de circulations entièrement extérieures qui mettent en lien direct l'environnement urbain avec la porte palière du logement, à fortiori si ces parties communes sont mutualisées sur plusieurs immeubles et desservent plusieurs niveaux. Dans ces configurations, ces dessertes dessinent un labyrinthe tridimensionnel à la fois :

- → peu accueillant (l'hiver dans le froid, la nuit, sous la pluie, le vent),
- → souvent pauvrement traités, difficiles d'entretien et fréquemment dégradés,
- → rendant une stratégie de qualification résidentielle à l'immeuble complexe.

Dans les sites analysés, ces conceptions apparaissent comme un des rares éléments véritablement rédhibitoires pour prétendre développer une offre durablement attractive. Il s'agit d'éviter dans ces cas des interventions trop lourdes pour un produit d'ores et déjà obsolète.

LLUSTRATIONS



Circulation verticale et coursives mutualisées entre 2 immeubles (voir page précédente)



Passerelles et coursives d'accès

# QUESTIONNEMENTS

→ Les parties communes sont-elles intérieures, autonomes et de taille réduite ?

#### Usages résidentiels

Accueillance - Adressage - Contrôle d'accès - Parties communes extérieures - **Stationnement** - Lieux de sociabilité - Vis-à-vis - Collecte OM - Eclairage

#### Stationnement

Deux types de stationnement existent : soit en surface très majoritairement dans le logement social, soit en sous-sol.

# Le stationnement en surface

La question du stationnement est un excellent indicateur du dimensionnement résidentiel et lorsque cela est possible, c'est un atout considérable pour le patrimoine de pouvoir potentiellement assurer un ratio d'une place par logement. Ce ratio possède le triple avantage :

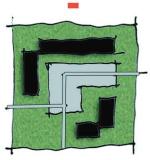
- → d'une part de pouvoir offrir une place dédiée à ses locataires ce qui en assure l'attractivité,
- → d'autre part de pouvoir les numéroter ce qui en assure une meilleure gestion (gardien + locataires) et limite les conflits d'usage et les abus,
- → enfin, de rendre possible une vente du patrimoine.

En revanche, si la question du stationnement est mal prise en charge, on s'expose à des conflits d'usage importants et à terme, à des dégradations des aménagements sur l'espace résidentiel ou sur l'espace public.

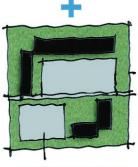
Il ne s'agit pas de transformer l'ensemble de la résidence en une vaste nappe de stationnement bitumée mais bien de créer de petites unités rattachées aux halls, de protéger et de développer le patrimoine végétal pour discrétiser la place de la voiture. Bien conçu, le stationnement contribue à distinguer les entités résidentielles et favorise l'appropriation et la gestion.

**LUSTRATIONS** 

Dans certaines opérations, l'application du principe de stationnement unique pour plusieurs résidences dans une offre inférieure à la demande et donc sans affectation possible a conduit à abandonner les contrôles d'accès qui étaient dégradés du fait de l'impossibilité de maîtriser les conflits d'usage, certains résidents garant jusqu'à trois voitures quand d'autres ne pouvaient trouver de place le soir. Aujourd'hui, ces résidences, malgré leurs murets et leurs grilles demeurent ouvertes en permanence...



Résidences confondues avec îlot. Stationnements communs insuffisants et accès multiples



Deux résidences distinctes Stationnements dédiés, limités et simples accès





A contrario à La Source à Orléans ou Malakoff à Nantes, le traitement très qualitatif des stationnements participe à la fois de la qualification de l'espace résidentiel, du respect des parties plantées et piétonnes et d'un service rendu aux habitants.

Qualification conjointe du stationnement et des espaces verts

#### Le stationnement en sous-sol et en silos

Dans le patrimoine existant, sauf en milieu urbain très dense où il serait impossible de répondre à la demande uniquement en surface, la question des stationnements en infrastructure pose des problèmes considérables de gestion et de surveillance ainsi que de la qualification de la dalle en surface. En sous-sol c'est l'accès direct aux parties communes de l'immeuble qui peut être pénalisant. En silos, c'est la maîtrise et la gestion d'espaces facilement détournables et potentiellement insécurisants qui posent problème. Dans le cas de conceptions plus récentes où des stationnements de petites tailles ne sont accessibles que depuis l'immeuble auquel ils sont associés la situation est gérable. Des réserves sont émises sur la création de place de stationnement d'opérations neuves mutualisées avec du patrimoine ancien conservé, cette situation pouvant engendrer des conflits d'usages.

# **QUESTIONNEMENTS**

- > Peut-on développer une offre de stationnement d'une place par logement ?
- Le nombre de stationnements répond-il à la demande ?
- ▶ Des qualifications résidentielles sont-elles possibles pour assurer la discrétisation des parkings ?
- Dans le cas de stationnements souterrains ou en silo, les emplacements sont-ils sécures ?

#### Lieux de sociabilité

Des usages sociaux riches peuvent pré-exister sur un territoire qui en favorise une appropriation positive et un développement de sociabilité. Il s'agira de conforter dans le cadre de la requalification, ce potentiel d'usages qui participe de la régulation et de la qualité de vie des résidences. On distinguera s'il s'agit de lieux de convivialité collectifs résidentiels ou au contraire de lieux plus

publics qui seraient alors à qualifier comme tels :

A Vigneux-Montgeron, le passage urbain important entre immeubles sur un ancien mail et l'espace de rencontres privilégié des résidents a permis, de traiter le premier en réel espace public et le second en petit aménagement résidentiel.





Mail conservé

Jardin requalifié

#### **QUESTIONNEMENTS**

- Le patrimoine bénéficie-t-il de lieux appropriés supports de pratiques sociales ?
- Des flux qui animent et régulent l'usage des lieux sont-ils à préserver ?

ILLUSTRATIONS

#### Usages résidentiels

Accueillance - Adressage - Contrôle d'accès - Parties communes extérieures - Stationnement - Lieux de sociabilité - **Vis-à-vis** - Collecte OM - Eclairage

#### ☑ Vis-à-vis entre immeubles (existant ou dans le cas de densification)

Dans l'organisation de la parcelle (et plus encore en cas de constructions complémentaires qui seraient réalisées sur la parcelle), la question des vis-à-vis est très importante car se sentir bien dans son logement et son quartier, c'est avant tout pouvoir maîtriser son rapport à l'extérieur depuis son logement. Comme l'a montré Barbara Allen, « c'est lorsque l'on maîtrise son espace proche qu'on pourra fréquenter des espaces plus lointains ». Ce point est d'autant plus sensible lorsque les logements disposent d'espaces extérieurs (terrasses, jardinets, balcons...) ou qu'il est projeté d'en réaliser. A priori valorisant pour le logement, ces espaces extérieurs peuvent devenir pénalisants si leur intimité n'est pas assurée. Ils peuvent être alors mal utilisés et on peut observer un repli dans le logement, l'ensemble logement/résidence perd de son attractivité.

Il s'agit donc d'une part de chercher à maîtriser les vis à vis, en intégrant dès la conception des dispositifs de protection aux vues des logements. Plus particulièrement, ces dispositifs devront être très qualitatifs et performants pour les rez-de-chaussée afin d'éviter que ces logements ne restent vacants (cf Conception des rez-de-chaussée).

## ILLUSTRATIONS



Terrasses et balcons sans protection des vis-à-vis



Protection des balcons par panneaux translucides coulissants

- → Des vis-à-vis pénalisent-ils l'intimité des logements ?
- > Peut-on corriger par des aménagements ces handicaps ?
- ➤ Les logements en rez-de-chaussée sont-ils bien traités en termes de protection et d'usage (rapport à l'espace public, rapport à l'espace collectif, rapport à un espace extérieur associé...) ?

#### CHAPITRE 3: MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE

#### Usages résidentiels

Accueillance - Adressage - Contrôle d'accès - Parties communes extérieures - Stationnement - Lieux de sociabilité - Vis-à-vis - Collecte OM - Eclairage

#### ☑ Collectes des ordures ménagères

Le problème de la collecte doit être anticipé afin de s'assurer à la fois de la pertinence d'usage pour les locataires (éloignement modéré autour de 50 m, localisation sur le cheminement principal, idéalement à la sortie piéton/voiture de la résidence) et de la pertinence des localisations pour le collecteur (aux contraintes nombreuses, variables et peu négociables) et en fonction des réseaux.

L'extériorisation des lieux de collectes devra anticiper les logiques de collectes enterrées en termes de nombres et de localisation.

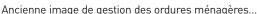
En règle générale, pour la collecte enterrée, on préfèrera l'implantation sur l'espace public en remplacement de places de stationnements, aux implantations sur l'espace privé. En effet, dans ce dernier cas :

- → les espaces laissés libres devant les points de collectes sont très difficiles à protéger des stationnements,
- → de plus lorsque ces implantations génèrent des retraits dans le traitement de la limite résidentielle, l'espace devient alors un espace de dépose sauvage privilégié, véritable petite décharge qui altère les aménagements réalisés.

Hors collectes enterrées, les locaux dans les immeubles pourront être préférés aux « logettes » dans les cas où ils peuvent être autonomisés (sas depuis le hall et collectes depuis l'extérieur sans manutention interne).

## LLUSTRATIONS







BAVE sur l'espace public

- ➤ Le quartier dispose-t-il d'un projet de collecte des ordures ménagères et des encombrants ?
- Les implantations de points de collectes sont-elles satisfaisantes par rapport aux usages ?

#### CONFIGURATION SPATIALE DE L'IMMEUBLE

#### Usages résidentiels

Accueillance - Adressage - Contrôle d'accès - Parties communes extérieures - Stationnement - Lieux de sociabilité - Vis-à-vis - Collecte OM - **Eclairage** 

#### ☑ Eclairage

Il s'agit de disposer d'un éclairage continu de l'espace public à l'espace résidentiel depuis sa voiture jusqu'au hall. Ce qui signifie que l'éclairage résidentiel doit prendre le relais de l'éclairage public et jalonner sans zone d'ombre le cheminement. Dans cet objectif, la lisibilité de l'accès est un atout pour organiser un éclairage efficace alors que l'éloignement depuis la rue, les recoins qui génèrent des espaces noirs, les passages sous immeubles vont être autant de situations pénalisantes.

On cherchera également, dans le cadre de la requalification, à distinguer l'ambiance résidentielle de l'ambiance urbaine dans le traitement des éclairages et à mettre en valeur les éléments qualifiants de la résidence (tel détail architectural, tel arbre... peuvent être éclairés spécifiquement par exemple).

LLUSTRATION

L'organisation de l'éclairage depuis la rue qui jalonne le chemin d'accès et marque l'entrée des halls et l'accès au petit jardin collectif complète l'éclairage public de l'avenue.



- ➤ Le réseau d'éclairage est-il suffisant ?
- ▶ L'éclairage résidentiel est-il complémentaire de l'éclairage urbain ?

#### Thème 4 - Peuplement et fonctionnement social

Nous l'avons vu précédemment, l'avenir d'un immeuble ne s'apprécie pas uniquement à partir de critères techniques puisque sur un bâti techniquement satisfaisant, le fait qu'il soit mal inséré urbainement ou décalé par rapport au marché local de l'habitat va modifier ses perspectives de durée de vie et donc le programme d'interventions. De même le rôle social que joue l'immeuble, l'ancienneté de son peuplement, sa fragilité ou sa mixité... sont à considérer comme des critères à part entière qui impactent son attractivité, non seulement pour l'immeuble lui-même mais ayant souvent des effets pour le quartier dans son ensemble. On cherche dans ce chapitre à mesurer plus finement le rôle social que peut jouer potentiellement un immeuble dans son environnement afin de bâtir l'intervention en fonction de la place qu'on souhaite lui voir tenir. Dans le cadre d'une requalification, il importe :

- → de ne pas déstabiliser le fonctionnement d'un immeuble qui aurait un rôle positif particulier, par exemple un patrimoine qui stabilise une population attachée au lieu, active, diversifiée,
- → d'adapter un patrimoine pouvant assurer une diversification patrimoniale ou au contraire de lui permettre de loger dans un site bien situé une population fragile ou aux besoins spécifiques,
- → de corriger significativement le fonctionnement d'un immeuble difficile afin de ne pas voir ses interventions dégradées et d'amplifier son impact négatif sur l'environnement,
- → de mesurer l'efficacité du choix entre démolition et réhabilitation pour reconquérir des situations extrêmes.

Le contexte d'intervention de la réhabilitation est souvent en milieu occupé, ce qui limite parfois les potentiels d'évolution de l'immeuble traité. En revanche, en évitant les difficultés de relogement tout en maîtrisant les loyers, elle favorise le déploiement d'interventions qui perturbent peu des équilibres sociaux que l'on juge favorables ou des attachements anciens.

Dans le cas d'un fonctionnement social défavorable, il sera difficile de corriger sensiblement un peuplement déséquilibré. Dans ce cas on ne peut avoir une action forte sur l'occupation car son évolution se limitera à des rotations, le risque étant que seules des personnes captives accepteront de s'installer dans un immeuble socialement marqué. Dans ce contexte, la seule requalification d'un patrimoine ne suffit pas à le rendre attractif.

Aussi dans le cadre d'une requalification en milieu occupé, le rôle social que joue un immeuble méritera tout particulièrement d'être analysé pour s'assurer de l'efficacité et de la pertinence des moyens mis en œuvre.

☑ Le rôle social d'un immeuble offrant des loyers maîtrisés pour les plus modestes	p.75
☑ Le rôle social d'un immeuble au fonctionnement social satisfaisant	p.75
☑ Le rôle de diversification sociale d'un immeuble pouvant gagner en attractivité	p.76
☑ Le fonctionnement social pénalisant d'un patrimoine	p.76
☑ La nécessité d'une intervention lourde sans occupant	p.78
☑ Le fonctionnement social d'espaces de proximité ayant un impact sur le patrimoine	p.78

Loyers maîtrisés pour les plus modestes - Fonctionnement social satisfaisant - Rôle de diversification sociale Fonctionnement social pénalisant - Intervention lourde sans occupant - Fonctionnement social d'espaces de proximité

#### ☑ Le rôle social d'un immeuble offrant des loyers maîtrisés pour les plus modestes

Le seuil d'exclusion de l'APL (qui prend en compte les ressources du ménage, le type de ménage, le zonage, le montant du loyer avant/après, etc.) se situant environ à 60 % des plafonds des ressources du PLUS, cela signifie que des requalifications importantes vont nécessairement toucher de nombreux ménages. Le montage d'une opération pourra prendre en compte l'importance du nombre de ménages proches de ce seuil d'exclusion de l'APL (qu'ils peuvent perdre par évolution de la structure familiale par exemple ou par modification de son calcul à terme) afin de tendre vers une intervention permettant de conserver des immeubles à très bas loyers. On pourra alors identifier le patrimoine jouant ce rôle social spécifique permettant à des populations fragiles de continuer à bénéficier d'une localisation qualitative, patrimoine sur lequel on déclinera une programmation spécifique associée à des logiques de gestion pour ne pas alourdir excessivement le loyer.

ILLUSTRATION

Ainsi à Reims, dans un quartier valorisé par de lourdes interventions urbaines et patrimoniales, un secteur de petits plots de vingt logements a reçu une intervention de résidentialisation (fondée sur une qualification végétale) et de réhabilitation (thermique notamment) plus légères. Interventions réalisées en milieu occupé pour permettre de conserver des ménages très modestes sur le site. Il s'agit alors de composer parallèlement avec d'autres leviers d'actions : une gestion et un entretien renforcés, un suivi des personnes, un gardiennage attentif...

#### ☑ Le rôle social d'un immeuble au fonctionnement social satisfaisant

Certains immeubles sont très anciennement habités et bénéficient d'un peuplement historiquement équilibré parfois depuis l'origine de la construction. L'attachement, les rapports sociaux, les investissements dans le logement, les régulations à l'œuvre sont autant de situations favorables au développement d'un cadre de vie investi qui plaident pour des transformations mesurées respectant les interventions individuelles dans le logement, les parties communes ou les espaces extérieurs. De plus, lorsqu'un patrimoine bénéficie d'une diversité d'occupation, on sera vigilant aux signes à témoigner pour stabiliser cette structure dans le temps. Par exemple, dans le cadre de rotation, il est important d'anticiper dans l'évolution du patrimoine, les attentes des populations nouvelles moins impliquées dans la vie de l'immeuble et du quartier et pour lesquelles certains défauts du logement peuvent en revanche apparaître rédhibitoires (taille des pièces, acoustique...). Ceci pour éviter de générer soit des tensions fortes entre les nouveaux et les anciens résidents ainsi qu'un processus de spécialisation.

ILLUSTRATION

Dans une cité de l'Est parisien, deux immeubles sur cinq étaient encore habités par une majorité de résidents présents depuis l'origine de la construction qui avaient une appréciation très positive de leur immeuble. Toutefois, les nouveaux arrivants ne partageaient pas la même opinion sur un patrimoine globalement obsolète (taille des pièces, acoustique notamment), ce qui entrainait une rotation importante et une forme de spécialisation conflictuelle avec les anciens occupants. La stratégie de renouvellement de ce patrimoine a été élaborée en deux temps : une première phase qui consiste à conserver les deux immeubles anciennement occupés et importants pour le bon fonctionnement du quartier, clairement délimités dans une emprise mutable l'autre partie du quartier étant reconstruit. Une seconde phase à plus long terme de reconquête et d'ouverture globale du site sur son environnement est prévue.

#### CHAPITRE 3: MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE

Loyers maîtrisés pour les plus modestes - Fonctionnement social satisfaisant - **Rôle de diversification sociale Fonctionnement social pénalisant** - Intervention lourde sans occupant - Fonctionnement social d'espaces de proximité

#### ☑ Le rôle de diversification sociale d'un immeuble pouvant gagner en attractivité

Dans un quartier, certains immeubles présentent des atouts soit de localisation urbaine soit de qualité d'architecture ou d'espaces extérieurs... qui leur confèrent des potentiels d'évolution favorable au développement d'une diversité d'occupation. Ce type de patrimoine mérite un traitement ambitieux visant à corriger plus spécifiquement ce qui pourrait demeurer des points de blocage pour d'éventuels locataires : certains aspects pénalisants de la conception d'origine, tels la qualité insuffisante d'un hall, des matériaux datés, l'absence de stationnements dédiés, la faiblesse des espaces extérieurs, le manque d'ascenseur, la taille insuffisante de certaines pièces, le rapport à l'extérieur du logement etc., pour tendre vers cette mixité d'occupation sociale.

#### ☑ Le fonctionnement social pénalisant d'un patrimoine

Dans certains immeubles s'enkystent des difficultés de fonctionnement anciennes : lieux de regroupements, voire de trafics associés fréquemment à des dégradations. Ils emblématisent les tensions qui peuvent exister dans un quartier. Ces difficultés se traduisent par des taux de rotations importants de la vacance, des refus, etc.

Ces difficultés peuvent être liées à deux cas de figures :

- → soit au peuplement de l'immeuble caractérisé par une concentration de situations sociales difficiles,
- → soit à sa situation et à sa configuration qui ont pu se révéler favorables pour maîtriser l'espace et y développer des activités déviantes.

Dans le second cas qui implique plus spécifiquement un projet de requalification, il s'agit d'élaborer un projet d'intervention volontaire qui modifie radicalement l'usage des lieux et de son environnement.

Pour cela, il est indispensable :

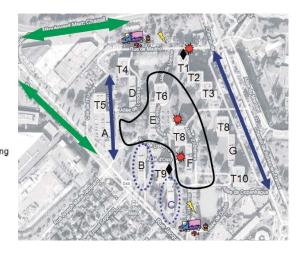
- → dans un premier temps d'analyser la nature des délits qui s'y développent,
- → dans un second temps d'identifier ce qui dans la conception des espaces de l'immeuble s'est trouvé favorable pour le développement récurrent de ces délits.

En conséquence, on pourra développer une stratégie d'interventions corrigeant spécifiquement les configurations pénalisantes qui contribuaient à générer des dysfonctionnements dans l'immeuble et ses espaces proches.

ILLUSTRATION

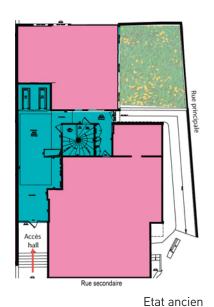
Un exemple de l'identification des différents usages et détournements d'usages dans l'espace, avant requalification :

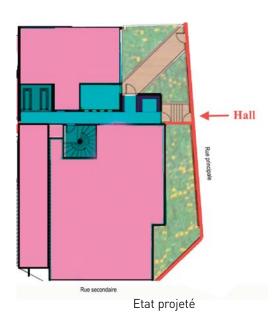




ILLUSTRATIONS

Un exemple de configuration pénalisante d'un hall : au carrefour de deux rues, un immeuble subissait une occupation extérieure très importante favorisée par l'implantation en retrait d'une rue secondaire, de son très vaste hall donnant accès aux parkings souterrains à des terrasses au dessus du carrefour, aux caves et aux étages. Il constituait un lieu privilégié pour observer l'arrivée des forces de police et leur échapper dans un dédale tridimentionnel. Le projet a consisté à déplacer le hall vers un lieu plus visible sur une rue passante, à réduire sa taille et à supprimer les accès multiples depuis le hall vers les caves, les stationnements et les terrasses.





ILLUSTRATIONS

Anticipation des transferts des incivilités et dégradations : dans un cadre d'intervention sur un patrimoine plus important constitué de plusieurs bâtiments dont certains voyaient leur fonctionnement altéré par diverses formes d'occupations, il importait d'identifier les dispositions de l'espace pénalisantes sur l'ensemble du patrimoine y compris pour les immeubles non concernés par ces occupations. Les immeubles les plus difficiles ont été en partie démolis et les autres fortement résidentialisés. Les immeubles présentant le moins de difficultés n'ont reçu que des interventions minimums ne modifiant ainsi pas l'usage potentiellement déviant des lieux. Après réception des travaux, les anciennes occupations et les trafics se sont déplacés sur ces immeubles qui nécessitent aujourd'hui une intervention lourde.

#### CHAPITRE 3: MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE

Loyers maîtrisés pour les plus modestes - Fonctionnement social satisfaisant - Rôle de diversification sociale Fonctionnement social pénalisant - Intervention lourde sans occupant - Fonctionnement social d'espaces de proximité

#### ☑ La nécessité d'une intervention lourde sans occupant

Lorsque le fonctionnement social est trop dégradé et l'immeuble trop stigmatisé pour assurer la pérennité des interventions non seulement sur le bâtiment mais sur son environnement, il peut devenir nécessaire de recourir à une intervention lourde consistant à vider le bâtiment soit pour le démolir, soit pour le réhabiliter et ainsi mieux maîtriser le peuplement sur site après travaux. Dans ce cas, la requalification devient alors peu concurrentielle comparée à une stratégie de démolition/reconstruction puisque ce qui fait sa pertinence sociale et économique disparaît et la complexité liée au relogement, aux pertes de loyers demeurent. Le cas de figure où une intervention de requalification lourde après avoir vidé un bâtiment demeurerait pertinente est lié aux situations où la densité construite sur la parcelle ne pourrait pas être reconstituée dans le cadre d'une intervention de démolition/reconstruction dans un contexte de marché de l'habitat tendu.

#### ☑ Le fonctionnement social d'espaces de proximité ayant un impact sur le patrimoine

Certains patrimoines bénéficient d'environnements particulièrement agréables : placettes, écoles, jardin public... D'autres au contraire subissent des sur-fréquentations et du bruit, voire tra-fic, rodéos... Dans le cadre d'une intervention, il s'agira dans le cas d'appropriations positives de favoriser par une qualification ciblée certaines pratiques sociales qui renforcent l'image accueillante de l'immeuble et l'occupation diversifiée de l'espace ou dans le cas d'occupations difficiles de chercher à les contraindre par les aménagements.

- Les loyers de l'immeuble lui permettent-ils de jouer un rôle social spécifique?
- > Son peuplement participe-t-il d'une régulation du fonctionnement social ?
- > L'immeuble dispose-t-il de potentiels de diversification ?
- > Bénéficie-t-il d'un peuplement stabilisant (personnes âgées, ancienneté de l'occupation...)?
- L'immeuble est-il pénalisé par un nombre important de refus aux propositions de logements liés à son fonctionnement social ?
- > L'immeuble a-t-il un taux de vacance inférieur par rapport aux immeubles environnants ?
- ▶ Les demandes de mutations sont-elles moins importantes par rapport à la moyenne du parc ?
- Les espaces de proximité de l'immeuble font-ils l'objet d'une appropriation positive générant une régulation des pratiques ?

### **Thème 5 -** Qualités intrinsèques du bâtiment : façades, parties communes, construction, logements

Ce chapitre a pour objet d'analyser plus spécifiquement le bâti.

Dans ce thème, il n'est pas question de « refaire un PSP » qui identifie déjà les interventions à engager en fonction de l'état de l'immeuble, mais de mettre à plat les qualités intrinsèques du bâtiment et ses potentiels d'amélioration pour préciser la place qu'il pourrait occuper dans l'offre locale compte tenu des potentiels déjà traités précédemment.

Il ne s'agit donc pas d'améliorer un existant statiquement, mais en fonction du rôle qu'il pourrait jouer et de la place qu'il pourrait trouver dans cette offre. Par l'identification du produit de sortie pertinent et compte tenu des potentiels spécifiques de l'immeuble, on cherche à identifier les paramètres sur lesquels agir prioritairement pour obtenir ce résultat.

On conservera donc une réflexion dynamique et synthétique sur l'activation des potentiels de l'immeuble au travers de l'analyse de quatre paramètres concernant le bâti (façade, parties communes, construction et logements) afin de bien le positionner dans une réflexion stratégique globale.

A. Qualités patrimoniales selon les périodes de construction	p.80	
B. Qualités architecturales de l'immeuble	p.81	
☑ Facade	p.81	
☑ Parties communes	p.86	
C. La qualité de la construction de l'immeuble et son potentiel d'évolution	p.95	
☑ Le potentiel d'évolution de l'immeuble lié à sa structure		
☑ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite	p.97	
☑ La qualité de mise en œuvre et de maintenance	p.97	
☑ Risque incendie	p.98	
☑ Risques naturels et technologiques		
☑ Les risques pour la santé : le cas de l'amiante		
∠ Les performances thermiques		
☑ Les qualités acoustiques		
D. Le logement	p.101	
☑ Surface et dimensions		
☑ Rapport à l'extérieur	p.103	
□ Conceptions atypiques		

#### A. Qualités patrimoniales selon les périodes de construction

Le patrimoine social n'est pas homogène et présente selon les périodes de construction des qualités très variables.

On distingue ainsi différentes périodes :

- → Les cités jardins et immeubles HBM jusqu'aux années 30 : souvent patrimonialisé, bien situé, construit traditionnellement et de taille modeste, ce patrimoine reste privilégié et souffre essentiellement de logements trop petits (qui ont parfois pu être corrigés) ou de mauvaises réhabilitations (notamment thermiques).
- → Après-guerre : le patrimoine reste souvent conçu de manière assez traditionnelle prolongeant les principes et formes des constructions des années 30 et construit à partir de procédés traditionnels, avec des matériaux naturels (pierre, brique). Souvent correctement exécuté (en dehors des cités d'urgence), il bénéficie fréquemment d'une bonne localisation.
- → A la fin des années 50 jusqu'aux années 60 : les quartiers se développent « hors les murs » à la périphérie des villes en extension urbaine. La construction des bâtiments voit se développer les premiers procédés industriels de construction en béton qui souvent encore mal maîtrisés génèrent aujourd'hui dans les immeubles concernés des problèmes de construction souvent rédhibitoires tels :
  - > la faiblesse des voiles et planchers béton qui assurent mal leur rôle phonique,
  - > cette faible épaisseur génère également sur l'extérieur l'éclatement des bétons suite au gonflement des fers, etc...

S'ils ne sont pas pénalisés par ces défauts de constructions, ces bâtiments souvent simples, d'échelle encore modérée, ont pu être l'objet d'appropriations qualitatives.

- → Les années 60 à mi-70: si certains défauts de construction disparaissent acoustiques notamment grâce à des épaisseurs de plancher ou de voile plus importantes ou l'amélioration du dimensionnement des espaces intérieurs du logement les immeubles dans le cadre des ZUP ont désormais des échelles imposantes et l'application massive de procédés industriels génère d'autres types de désordres. De plus ces constructions souvent monumentales (tours, longues barres) sont généralement insérées dans les complexes denses (parfois reliés par des dalles) et uniformes éloignés des centres de vie et sont porteuses d'une image très emblématique du logement social.
- → Fin des années 70 et début 80 : en réaction à ces édifices massifs, semblables et géométriques, des immeubles aux formes complexes vont alors être conçus notamment dans les villes nouvelles, (immeubles sur dalle, en pointe, en étoile, en pyramides, en « nouille », etc...). S'ils apparaissent architecturalement plus originaux, leur organisation souvent labyrinthique et leur absence de lien à la ville vont contribuer à compliquer la maintenance, la gestion mais aussi les conditions de sûreté : ils représentent un patrimoine aujourd'hui souvent très pénalisé.
- → Les années 80 : Avac le PLA, des édifices d'une échelle plus modeste se développent avec un vocabulaire « architecturalement plus urbain ». Mais ces principes urbains souvent mal déclinés dans des opérations qui demeurent encore trop dissociées de leur contexte et introverties, associés à une complication souvent excessive de leur architecture vont altérer les potentiels de cette évolution. C'est aujourd'hui un patrimoine non amorti aux loyers élevés qui peut être particulièrement affecté par la détente du marché ou par des problèmes socio-urbains proches le rendant difficile à louer.

#### B. Qualités architecturales de l'immeuble

#### ☑ Façade

Si nous traitons en premier lieu des qualités spécifiques d'une façade c'est qu'elles constituent un paramètre assez déterminant de ce que l'on appelle « l'image » du bâtiment dont on estime qu'elle constitue une part de l'attractivité. De plus, la façade de l'immeuble est pratiquement toujours concernée dans le cas d'interventions lourdes car elle est liée aux interventions de réhabilitations thermiques. Cette question de l'amélioration de la qualité de l'image de son patrimoine mérite donc d'être anticipée à partir de ses potentiels.

Par façade, nous ne reprenons pas ce qui traite de l'implantation ou du rapport aux mitoyens analysés dans les deux chapitres précédents mais nous abordons les questions plus spécifiquement architecturales de son échelle, de sa partition interne, de ses percements et de sa modénature (ses détails).

On note qu'en fonction de l'appartenance à l'une des deux familles de requalification identifiées dans l'étude, l'intervention sur la façade va recevoir des traitements différenciés aux impacts contrastés :

- → pour la première famille une « réhabilitation traditionnelle », les interventions sont centrées sur la mise en valeur architecturale du patrimoine en tant qu'objet isolé et tendent à renforcer son autonomie au détriment de son intégration, ses audaces au détriment de son adaptation, sa structure et ses matériaux bruts au détriment d'un vocabulaire plus commun,
- → pour la seconde famille une « requalification urbanisante », l'intervention cherche à inscrire l'immeuble dans son environnement urbain par la réintroduction d'un vocabulaire plus contextuel, la réduction de son échelle, le rattachement aux mitoyens et à la rue.

Si l'objectif poursuivi est bien une forme de banalisation du patrimoine pour l'intégrer dans son environnement et non le spécifier, les interventions devront s'inspirer des évolutions d'image produites par la seconde famille (sauf enjeu patrimonial exceptionnel dont il s'agira d'apprécier spécifiquement la nécessaire évolution). On note que dans le cas d'enjeu patrimonial exceptionnel, il s'agira d'apprécier spécifiquement la nécessaire évolution pour que son traitement soit durablement bien perçu par ses destinataires.

Exemples d'interventions « urbanisantes » en contexte urbain : à Cherbourg, une façade rythmée et composée limitant la vaste place du marché ; à Douchy-les-Mines dans le nord, l'emploi de la brique rehaussé par le blanc des adjonctions de bow-window travaillent des références flamandes structurant la rue.





En haut, traitement de façades urbaines, sur rue et place.

En bas traitement renforçant la présence de l'objet architectural dans son environnement...





Exemples d'interventions « traditionnelles », spécifiant le patrimoine : mise en valeur de coursives, escaliers extérieurs et matériaux bruts ; façades noires, structures galvanisées, vert acide.

#### Les potentiels ou contraintes de réinscription d'une façade dans son environnement

#### L'échelle du bâtiment

Une échelle très importante (grande hauteur ou longueur, parfois les deux) génère l'impression d'écrasement, induit une perception de très forte densité (« pas à l'échelle humaine ») et des effets de répétition (véhiculant un sentiment d'anonymat). On note que cette excessive monumentalité est difficile à corriger en dehors de certaines expériences de remodelages coûteuses.









Exemples de duretés et d'uniformités architecturales difficiles à corriger



Exemple de remodelage avec la partie non réhabilitée à droite et la greffe à gauche

Ici des immeubles de taille plus mesurée facilite un traitement sous forme de petites unités proche des constructions neuves.







#### La partition interne de la façade

Un édifice se compose de différents registres liant le sol au ciel, rythmant les pleins et les vides, marquant avancées et retraits, etc... qui donnent vie à la façade et facilitent les processus d'identification et d'appropriation. En les identifiant on peut en développer les atouts ou en corriger les impacts négatifs.

#### $\rightarrow$ Le lien au sol

Le rapport au sol permet de marquer la limite publique et privée et d'animer la rue. Après guerre, ce lien simple est devenu un enjeu majeur de conception pour les architectes générant parfois des complications pénalisantes tels certains passages sous immeubles, recoins et retraits, etc... qui rendent floues les limites et par voie de conséquences les usages et gestion associés.

A l'opposé, les rez-de-chaussée aveugles abritant caves ou stationnement et permettant de surélever le logement ont un effet de façade morte qui altère l'animation d'une rue et qui, « prête à taguer », est souvent prioritairement dégradée. La simplicité du lien au sol mais aussi son animation par les entrées et ses percements représentent un potentiel de valorisation de l'immeuble.





Traitement du socle rez-de-chaussée et 1er étage par halls, percements, parement et bandeau

#### → La ligne de ciel

Avec les toits terrasses, beaucoup d'immeubles n'ont pas reçu de soin particulier dans leur lien au ciel et paraissent inachevés, comme tronqués. D'autres en revanche bénéficient d'un traitement qui les finit comme une acrotère débordante, des toitures, une lisse ajourée, etc... qui peuvent se développer par le traitement du dernier étage en attique, subdivision qui atténue l'effet de hauteur.





Traitement de l'acrotère et des lignes de ciel



#### L'organisation interne des pleins et vides dans la façade

Certaines façades ont des percements pauvres, identiques, répétitifs. D'autres proposent rythme et changement d'échelle dans l'organisation des ouvertures, avancées et retraits...

ILLUSTRATIONS



Traitement de façades urbaines, sur place et sur rue



Jeu de pleins et de vides

D'autres encore disposent de loggias, bow-windows, terrasses, balcons qui les animent. Ces potentiels peuvent être mobilisés pour limiter les effets de monotonie et générer une identité douce, support d'usages.

ILLUSTRATIONS





Traitement de façade résidentielle donnant du volume, de l'épaisseur à la façade

- ➤ La façade dispose-t-elle d'une échelle compatible avec son environnement ?
- ➤ La façade dispose-t-elle de loggias, balcons, bow-window (versus façade lisse) ?
- ➤ Le traitement du rez-de-chaussée est-il animé ?
- Le traitement de la ligne de ciel, détails, modénature... est-il valorisant ?

Façades - Parties communes - Construction - Logements

#### □ Parties communes

Les parties communes forment le seuil principal et assurent le sas d'accès aux logements. Cette séquence devrait être constituée à la fois d'espaces accueillants et conviviaux, espaces dans lesquels ne devraient pouvoir accéder que des personnes y étant invitées ou ayant l'obligation d'y pénétrer. Leur fonctionnement mais aussi leur traitement témoigne de la qualité de vie dans l'immeuble, de la nature de l'appropriation des lieux, de l'accueil réservé aux visiteurs et du statut de l'habitant et du patrimoine.

#### **CONCEPTION DES HALLS**

Ses significations et usages dans le fonctionnement de l'immeuble relèvent d'une importance majeure. C'est souvent le lieu qui a fait l'objet de plus de modifications depuis la livraison de l'immeuble :

- → au cours des requalifications précédentes,
- → dans le cadre d'évolutions réglementaires (loi sur les regroupements et vue de l'occupation depuis l'extérieur, problèmes d'accessibilité, etc),
- → suite à des dégradations et occupations récurrentes.

Compte tenu de l'évolution difficile du fonctionnement social dans de nombreux sites, il s'agit de trouver un équilibre entre :

- → un lieu accueillant : qualités d'ouverture, de luminosité, accessible aux personnes à mobilité réduite, visible depuis la rue et mis en scène (adresse), disposant d'une ambiance chaleureuse, contemporaine,
- → un lieu protégé: de taille limitée, aux contrôles d'accès efficaces, sans angles morts, ne permettant pas d'accéder à trop d'espaces pour éviter les parcours de fuite (distinct des espaces sensibles des caves et des locaux poubelles...), aux détails soignés mais ne présentant pas de fragilité.

A partir d'un hall donné, la question est donc de savoir s'il est ou s'il a le potentiel pour se rapprocher d'une organisation favorable déclinée dans les critères ci-dessous.

#### Un dimensionnement ajusté

Trop petit il empêche de développer les fonctions du hall dans de bonnes conditions (accueil, courrier, sas...). Trop vaste il est propice aux regroupements.

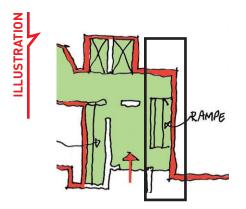






Exemple de réduction de la surface d'un hall : l'ancien hall double est subdivisé, la taille réduite en intégrant la collecte, un sas avec boîtes aux lettres encastrées des vues depuis l'extérieur sur l'escalier, miroir évitant un angle mort et des matériaux nobles antigraffitis...

Certains halls ont intégré en intérieur le dispositif de rampe permettant l'accès aux ascenseurs pour les personnes à mobilité réduite. Cette organisation génère des halls très vastes et vides, potentiels lieux de regroupements. Il est donc préférable lorsque c'est possible de reporter ce dispositif de rampe sur l'espace extérieur résidentiel.



Dans le cadre noir, un exemple d'espace dédié à la rampe dans le hall doublant sa surface (entretien, risque de regroupement...)

Les prolongements du hall sur l'extérieur à partir d'espaces couverts (auvent, portique, « casquettes », retrait...), s'ils pouvaient être utiles pour permettre d'accéder en se protégeant de la pluie ou marquer l'entrée par exemple, favorisent aussi certains regroupements dans des situations moins favorables qu'on cherchera à limiter en revenant au nu de la façade.

ILLUSTRATIONS

A Orléans – La Source, dans plusieurs requalifications (mais pas toutes), les portes anciennement mises en retrait et générant un avant-hall ont ainsi été mises à l'alignement.



Hall évitant le retrait



Hall ne corrigeant pas le renfoncement

- → Le hall est il de dimension agréable sans être excessive ?
- Le hall est-il à l'alignement, sans avancée, ni retrait?

#### L'accueillance

Ce point traite de l'ambiance des espaces sur lesquels ouvre le hall : s'ils sont confinés, sombres parce que sous pilotis, porches, murs aveugles... ils vont produire une perception négative de ce lieu. Il s'agit alors de mesurer le potentiel d'évolution pour corriger ces conditions d'accès.

### ILLUSTRATIONS

### Exemples de conditions peu accueillantes d'accès au hall





### Exemples de conditions accueillantes d'accès au hall









#### QUESTIONNEMENTS

Le hall souffre-t-il d'espaces extérieurs liés qui en perturbent le fonctionnement ?

#### Une configuration simple

Une intervention sur le hall doit viser à simplifier sa configuration intérieure pour tendre vers un espace où l'on peut facilement anticiper les situations (éviter coudes, recoins...), où les éléments de qualification ne sont pas rapidement dégradables. Plus sa configuration sera claire, plus son potentiel de valorisation sera important pour en renforcer l'accueil (miroir, éclairage, détails et matériaux...).

# ILLUSTRATIONS

#### Situations qui pénalisent le fonctionnement du hall :



▶ les recoins, retraits, redents... sont autant de situations où d'une part on anticipe moins bien la situation et où d'autre part l'entretien est plus difficile. Des exemples de configuration particulière formant point de vigilance :

- Le cas de hall traversant : dans un contexte de fonctionnement social apaisé, cette disposition peut offrir certains avantages : de vue (sur un jardin intérieur), d'usage (pour accéder à des places de stationnements), d'animation d'une nouvelle rue créée... Mais il représente, outre le doublement des interventions sur portes et l'augmentation des surfaces, une fragilité importante. En règle générale, un hall traversant ne doit pas mettre en relation deux espaces publics (car cela risque de le transformer en passage public si les contrôles d'accès sont dégradés) mais un espace public avec un espace résidentiel fermé, sinon le hall serait très fragilisé (et d'autant plus si le parcours est alambiqué). Dans un contexte de fonctionnement social plus difficile, sa fermeture sera à envisager (une vaste baie fixe pouvant permettre de conserver la vue par exemple).
- Le cas des halls des tours : la structure en noyau central autour des ascenseurs pour desservir les étages génère des halls profonds, complexes, sombres. Le nombre important de logements desservis renforce les sollicitations des ouvrages. Il s'agit donc d'être particulièrement attentif aux questions de configuration et de dimensionnement pour limiter ces aspects pénalisants.

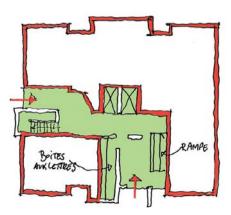
Dans le cas d'une réhabilitation par ailleurs assez exemplaire d'une tour où le hall est resté vaste (rampe handicapée), compliqué (murs, refends, multiples espaces imbriqués...), traversant... on constate aujourd'hui qu'il demeure le véritable point de fragilité de cette réhabilitation et altère son attractivité.



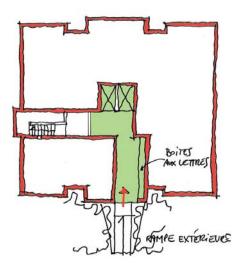




On note que la situation avait le potentiel d'être améliorée (schéma 2).



Hall vaste et labyrinthique



Hall simplifié et réduit par la suppression de la traversée et externalisation de la rampe

### LLUSTRATION

#### Une orientation des halls par rapport à la rue

Le rapport direct à la rue est préférable à la fois en termes d'adressage mais aussi pour réguler plus facilement ce qui pourrait se passer dans un hall (visibilité de l'espace du hall depuis la rue) et enfin pour animer la rue elle-même. Lorsque ce n'est pas le cas la question d'un retournement du hall se trouve posée : est-ce possible structurellement ? en termes d'usages\* ? à quels coûts ?

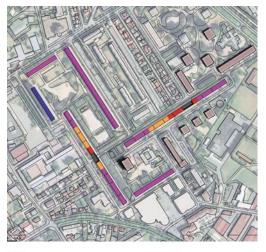
\*par exemple ce principe peut se trouver contredit lorsque le stationnement se trouve sur l'autre façade (exemple de Douchy) : l'arbitrage se fait alors au cas par cas avec la possibilité y compris de recourir exceptionnellement et ponctuellement à des halls traversants avec une entrée de service côté stationnements.

#### Accès de plein pied avec l'espace public (accès des personnes à mobilité réduite)

Du fait de la longueur des immeubles et du traitement continu des planchers, des halls se trouvent fréquemment soit surélevés, soit en creux par rapport à l'espace public (sur une barre de 100 m, une faible pente de 2% signifie 2 m d'écart entre le hall en point haut et celui en point bas). L'accès au hall depuis l'extérieur devra être rendu possible sans marche, à fortiori si l'immeuble dispose d'ascenseurs, en traitant l'espace entre la rue et l'immeuble, voire en accédant à un autre niveau à l'immeuble pour limiter le dénivelé. A terme, cette accessibilité devient un enjeu très fort en raison du vieillissement de la population.

A Bourges, l'impossibilité d'accéder aux halls de certains immeubles a conduit à réinterroger la pertinence de l'ensemble de l'intervention de réhabilitation.

A Chevilly, un plan des modalités d'accès à chaque hall a été dressé pour distinguer les halls accessibles, ceux dont les conditions pouvaient être rendues accessibles par un traitement des espaces extérieurs, ceux nécessitant des interventions lourdes tels des retournements vers une autre façade où la distance à la voie ou l'altimétrie permettent de régler les pentes et d'accéder pour les personnes à mobilité réduite.





Hall retourné

Hall condamné

Rue

Hall projeté

Rue

Remblais

Exemple de retournement de hall retrouvant un accès de plein pied avec l'extérieur

Repérage des altimétries par rapport à l'espace extérieur

- → Le hall est-il de juste dimensionnement ?
- → Le hall est-il ou peut-il être rendu simple de configuration?
- Le hall est-il orienté sur la rue ?
- Le ou les halls de l'immeuble sont-ils rattachés directement à l'espace extérieur pour permettre l'accessibilité ?

#### **DISTRIBUTIONS VERTICALES**

#### Les ascenseurs

En termes d'attractivité, la question des circulations verticales est très liée à la présence d'ascenseurs. On distingue schématiquement deux types d'immeubles collectifs :

- → les collectifs jusqu'à R+4 qui ne disposent généralement pas d'ascenseur,
- → les immeubles au delà de R+4 qui bénéficient d'un ou plusieurs ascenseurs, de taille variable.

Les ascenseurs représentent un atout très important pour la valeur d'un bien. En marché peu tendu, sensible au vieillissement, l'absence d'ascenseur devient même un élément discriminant de la valeur du bien (sur le quartier Vernet à Saint-Amand-Montrond, les bâtiments démolis en priorité sont les immeubles sans ascenseurs).

Sur des immeubles n'en disposant pas, il s'agira d'apprécier les conditions de mise en œuvre et le coût au logement généré par leur construction. Des immeubles disposent en effet :

- → soit d'une organisation potentiellement favorable à l'adjonction d'ascenseurs : accès facile aux paliers, nombre de logements desservis par étage, nombre d'étages...
- → soit nécessitent des interventions excessivement lourdes ou pouvant générer d'autres difficultés de fonctionnement de l'immeuble.

ILLUSTRATIONS

A Lyon Mermoz, l'adjonction d'une colonne d'ascenseur sur les coursives en façade était à la fois simple et qualifiant. A Bagneux, en revanche, l'ouvrage a nécessité la construction de passerelles en façade qui desservent les circulations verticales à mi-palier apportant un confort mais non une solution aux problèmes de ces accès aux logements.



Implantation d'un ascenseur mutualisé pour deux cages, détaché de la façade



Implantation d'un ascenseur permettant une desserte simple

→ En revanche sur des typologies de tours où la présence d'ascenseurs est une nécessité fonctionnelle, les ascenseurs sont très sollicités (et d'autant plus si les logements sont grands et nombreux par palier) et nécessitent une gestion lourde qui peut devenir un facteur de fragilité du patrimoine.

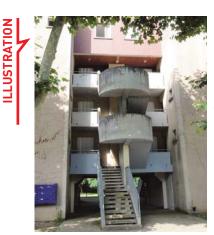
- L'immeuble dispose-t-il d'un (ou de plusieurs) ascenseur adapté au nombre de logements ?
- > Sinon est-il possible d'en installer un de manière économe et efficace ?

#### Les escaliers

Pour les immeubles de moins de 4 étages et les étages bas des immeubles plus hauts, l'escalier est d'un usage quotidien mais est rarement traité avec attention. Les escaliers pour accéder aux étages de logements peuvent être extérieurs ou intérieurs.

#### Escaliers extérieurs

Ils présentent l'avantage de limiter les surfaces de parties chauffées, l'entretien, etc... mais en dehors de l'habitat intermédiaire à R+1 ou 2 maximum où l'escalier est quasi individuel, ce dispositif devient très pénalisant pour les immeubles de plusieurs niveaux par l'absence de protection au froid, gel, par les dégradations liées aux intempéries, par la difficulté de concevoir des contrôles d'accès... Ce dispositif par ailleurs assez exclusivement réservé au logement social est un facteur assez « spécialisant » en termes de produit.



Courant d'air du porche, salissures des murs, marches glissantes... Des conditions peu confortables pour accéder chez soi.

#### Escaliers situés à l'intérieur de l'immeuble

Deux familles existent :

- → soit pour les immeubles construits avant 1986, l'escalier dessert directement les paliers de logements, ce qui pose des problèmes de sécurité incendie et peut également être facteur de bruits, mais leur assurait fréquemment un traitement qualitatif.
- → soit l'escalier est encloisonné, cadre réglementaire actuel mais l'escalier y est en revanche souvent traité de manière très sommaire, « escalier de secours » sans lumière naturelle ni vue, sans attention aux finitions brutes...

#### Cas complexes particuliers

Pour certains immeubles complexes, une difficulté réside dans le fait que les escaliers relient des niveaux correspondant soit à des immeubles différents (comme la cité ci-contre), soit à des espaces d'usages et de statuts différents (exemple où un même escalier donne accès à la fois aux caves, aux trois niveaux de parkings (ouverts au public), au hall, à de vastes terrasses à R+1 et aux 14 étages...). Il s'agit dans ces cas de tendre vers un accès spécifique pour chacun des immeubles ou chacune des fonctions et de les isoler pour éviter une confusion des statuts et des usages difficiles à contrôler et nécessitant des gestions complexes (asge, aful, syndic...) peu performantes dans le temps.



- L'immeuble dispose-t-il d'un escalier intérieur encloisonné conforme à la réglementation ?
- > L'escalier est-il éclairé naturellement ?
- Les distributions verticales sont-elles rattachées au seul fonctionnement d'un immeuble (versus mutualisé entre plusieurs immeubles ou assurant plusieurs fonctions) ?

#### **DISTRIBUTIONS HORIZONTALES**

Les dimensions, éclairements et configurations des espaces conduisant aux portes palières des logements ont une importance dans la protection, l'appropriation de celui-ci mais aussi dans le renforcement des liens sociaux.

Schématiquement il est préférable que le nombre de logements desservis soit limité, que les couloirs ou paliers soient courts, protégés des intempéries mais aussi éclairés par une lumière naturelle et qu'ils ne communiquent pas avec d'autres cages d'escaliers. C'est généralement dans ces cas que l'on voit se développer des signes d'appropriation positive type présence de plantes ou de poussettes...

Le cas des coursives : c'est un dispositif sur lequel nous avons un certain recul puisqu'il a conduit à démolir majoritairement les immeubles ainsi desservis pour les raisons suivantes :

- → l'absence de protection (de l'intimité et de la sécurité) du logement est fortement altérée (dans une mesure proportionnelle à sa longueur (les coursives ne desservant que deux à trois logements sans passer devant les pièces de vie s'apparentent plus à un palier),
- → l'absence de transition entre un espace extérieur d'usage quasi public qu'on ne maîtrise pas et son logement (de l'ordre de l'intime) a pour résultat l'occultation permanente par des rideaux, la fermeture de volets, l'installation de grille et autres protections, repli sur le logement contribuant à restreindre les échanges sociaux.
- → les conditions climatiques peuvent le rendre inadapté et peu accueillant (la nuit, l'hiver...).

ILLUSTRATIONS



Situation pénalisante de coursives passant devant les logements.



Situation corrigée où le couloir ouvert sur l'extérieur à été fermé (bois) et jardiné.

- Les dessertes horizontales des logements sont-elles protégées des intempéries ?
- Les dessertes et couloirs sont-ils de dimension limitée ?

#### CHAPITRE 3: MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE

Façades - Parties communes - Construction - Logements

#### LOCAUX DE SERVICE

#### Locaux vélos et/ou poussettes

Dans des conditions de fonctionnement social apaisé, ces locaux offrent des services utiles d'autant que les surfaces des logements diminuent, que les poussettes sont difficiles à y ranger et que le développement de l'usage des vélos tend à se développer. Locaux vélos, locaux poussettes... sont donc des services intéressants à offrir aux locataires qui peuvent permettre aussi de limiter les tailles parfois excessives de certains halls. Toutefois les conditions d'usage de ces locaux dépendent pour beaucoup des capacités de gestion à mettre en place au regard des risques de détournement de ces espaces. Ainsi à Bagneux les vastes locaux de services, situés face à la passerelle et déjà squattés, vont être fermés.

#### La collecte des ordures ménagères

Dans le cas où se développe une politique de bornes d'apport volontaire, ce système est probablement le meilleur système de collecte (même si sa localisation est sujette à des négociations avec les services collecteurs).

Si l'agglomération ne s'oriente pas vers ce dispositif, il faut pouvoir distinguer l'espace de collecte du hall soit en l'installant dans le bâtiment dans un local autonome, facilement accessible, distinct du hall et directement en lien avec l'espace public, soit en l'externalisant par un système de logette parfois plus difficile à gérer et présentant des risques d'incendie (plutôt phase transitoire).

- ➤ L'organisation de la collecte et ses locaux sont-ils distincts du hall?
- → Les locaux vélos et les locaux communs sont-ils bien utilisés ?

#### C. La qualité de la construction de l'immeuble et son potentiel d'évolution

Ce point est largement travaillé dans les PSP des organismes. On ne vise pas ici à lister les interventions nécessaires pour maintenir un patrimoine ou l'améliorer. La qualité de construction telle que nous pouvons l'apprécier dans ce document cherche essentiellement à identifier les potentiels de l'immeuble pour évoluer et se rapprocher des normes actuelles non seulement thermiquement et phoniquement mais aussi en termes de conception du logement et d'adaptation des typologies de l'immeuble à la demande locale (voir chapitre suivant...). Et si ce rattrapage n'est pas possible, d'identifier les actions à mener avant la démolition de ce patrimoine.

ILLUSTRATION

A Orléans, des immeubles obsolètes, très déqualifiés et qui sont le lieu de fortes tensions urbaines rendent la location de PLA construits à proximité et aux loyers plus élevés, impossible. L'intervention sur ces immeubles techniquement obsolètes ne doit pour autant pas tendre à les reprendre entièrement car l'immeuble même réhabilité restera un produit non attractif. L'intervention demande donc plutôt de prendre en charge les difficultés socio-spatiales qui déstabilisent des patrimoines proches potentiellement bien positionnés :

- > en réduisant les dispositifs pénalisants de manière économique,
- > en programmant dans le même temps la démolition des immeubles.

Cette analyse s'entend donc en ayant en arrière plan les autres paramètres déjà analysés afin d'apprécier le niveau d'intervention nécessaire et d'anticiper le coût de mise en oeuvre compte tenu de la qualité constructive et de la plasticité de l'immeuble.

Dans cette acception, l'identification des potentiels du bâti en termes de qualité de construction résulte à la fois de la conception constructive, de sa mise en œuvre lors de sa construction et du suivi dans le temps en termes d'entretien et de maintenance.

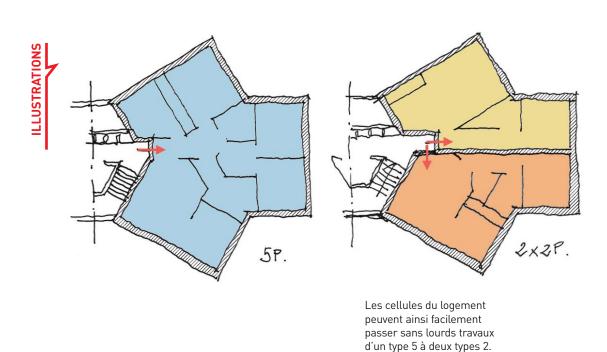
On précisera que selon les dispositions constructives, certains facteurs et configurations sont rédhibitoires dans le sens où, quelle que soit la nature des interventions conduites, le bâtiment réhabilité sera fortement décalé par rapport à l'offre dans le neuf, alors que d'autres posent question dans le sens où ils ne deviennent véritablement handicapants que s'ils sont combinés à d'autres facteurs négatifs.

#### ☑ Le potentiel d'évolution de l'immeuble lié à sa structure

Pour envisager une intervention durable sur un immeuble, encore faut-il que sa construction soit saine et rigoureuse, c'est-à-dire non réalisée à partir de procédés techniques insuffisamment développés lorsqu'ils ont été mis en œuvre (préfabrication notamment) et sans recourir à des dispositifs structurellement complexes (type dalle, passages, porte à faux...). Si tel était le cas, ces caractéristiques seraient considérées comme pénalisantes en ce qu'elles altèrent les performances, complexifient les interventions et altèrent la pérennité de l'ouvrage.

Par ailleurs, la trame où le procédé constructif du bâtiment pourra être soit un handicap à toute action de requalification significative soit un atout. Si celle-ci est trop étroite, il ne sera alors pas possible, à coût maîtrisé, d'offrir des fonctionnalités acceptables avec des distributions ou des dimensions des pièces satisfaisantes, alors qu'une largeur de 6 m peut permettre de redistribuer des logements, ou de faire évoluer des typologies. De même la présence de gaines techniques peut favoriser la redivision notamment pour l'augmentation du nombre de pièces humides. Il s'agit de pouvoir apprécier s'il sera possible :

- de redistribuer les logements en agrandissant certaines pièces dont les usages ont beaucoup évolué (type cuisine, salle de bains...),
- de diviser ou regrouper des logements pour faire évoluer les typologies en fonction de la demande, évolution qui peut remettre dans le marché des immeubles qui en étaient sortis.



De même pour les rez-de-chaussée, les possibilités de transformation seront analysées pour implanter des équipements, commerces, services, logements... en fonction de la composition de la façade, portance des planchers, hauteur sous plafond, présence de refends, isolation acoustique, possibilité d'évacuation des effluents –dont les fumées dans le cas de certains commerces, capacité d'installer des aires de livraison...

Enfin, la structure de l'immeuble permet-elle :

- une démolition partielle (joints de dilatations simples versus structure complexe liant des immeubles) ?
- une surélévation ou le développement de pièces annexes ou extérieures en épaississant le logement ?

#### QUESTIONNEMENTS

- ➤ La trame constructive est-elle suffisante pour permettre des interventions importantes ?
- ➤ Le nombre de gaines favorise t-il les subdivisions ou regroupements de logements ?
- La hauteur des rez-de-chaussée rend-elle possible les mutations?

#### Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Parmi les facteurs majeurs à prendre en compte, il est important de mesurer les conditions d'accessibilité aux logements de l'immeuble :

- > les logements en rez-de-chaussée peuvent-ils être rendus accessibles,
- > les logements en étages sont-ils desservis par des ascenseurs ou est-il possible d'en ajouter, ce qui représente un atout décisif dès lors que les conditions d'accès au pied d'immeuble sont réunies.

Dans les situations de vieillissement de la population de l'immeuble, cette accessibilité devient un critère particulièrement discriminant (cf. illustrations et questionnements page 91).

#### ☑ La qualité de mise en œuvre et de maintenance

Les conditions de réalisation et le suivi technique de l'immeuble dans le temps ont pu contribuer à améliorer ou altérer la qualité initiale de la conception.

#### Par exemple :

- → l'insuffisante épaisseur de béton protégeant les fers est à l'origine de nombreux désordres car les fers soumis à l'humidité rouillent et font éclater nez de dalle ou panneaux de façades,
- → la qualité de la mise en œuvre des refends ou des gaines verticales qui joue un rôle considérable sur l'acoustique, etc...

Etant donné ces caractéristiques, l'entretien dont aura fait l'objet le bâti va avoir un fort impact sur l'état réel de la structure et par voie de conséquence sur la nature de l'intervention à prévoir à court/moyen termes : soit poursuivre un entretien régulier soit intervenir sur des postes coûteux (façades, toitures, réseaux...).

- → L'immeuble est-il sain, les matériaux employés de qualité ?
- > L'immeuble a-t-il fait l'objet d'une bonne gestion dans le temps ?

Façades - Parties communes - Construction - Logements

#### ☑ Risque incendie

Les risques auxquels est exposé un immeuble en fonction de son classement incendie sont de différentes natures. Les questions sont formulées en termes de principes pointant leurs impacts car ils méritent chacun une analyse technique spécifique. Elles portent aussi bien sur l'évacuation des personnes, l'accès aux issues de secours ou la tenue au feu des ouvrages,

#### QUESTIONNEMENTS

- Le bâtiment répond-il aux normes incendies en vigueur ?
- La tenue au feu des éléments de structure est-elle suffisante (porteurs et planchers) ?
- > Les escaliers sont-ils encloisonnés ?
- Les éléments du bâtiment ne favorisent-t-ils pas la propagation des incendies : structure, portes des locaux à risques (parkings, locaux VO, locaux 2 roues, locaux techniques), portes palières et des gaines techniques...?
- ▶ L'accessibilité des services de secours est-elle assurée ?

#### ☑ Risques naturels et technologiques

L'appréciation des qualités (ou des handicaps) d'un bâtiment face aux risques naturels (séismes, inondations, avalanches, etc.) et technoliques se mesure par l'anticipation des potentiels de survenance de ces risques, à leurs éventuelles récurrences ou périodicité. Ainsi, pour un bâtiment érigé en zone ultramarine, la vigilance devra être beaucoup plus forte face au risque de séisme qu'en métropole.

#### **QUESTIONNEMENTS**

- > Est-on dans une zone classée SEVESO ?
- > Est-on dans une zone à forte sismicité ?
- > Existe-t-il des risques d'inondation, de glissement de terrain, d'avalanche, etc. ?

#### ☑ Les risques pour la santé : le cas de l'amiante

Les risques pour la santé tant des habitants que pour les personnes intervenant sur site sont en nombre croissant et la législation de plus en plus contraignante.

Compte tenu de la règlementation récente, la présence d'amiante peut avoir des conséquences considérables dans les choix : un diagnostic précis et complet doit être effectué et les modalités d'intervention arrêtée. La présence d'amiante et sa ou ses localisations peuvent avoir un impact direct sur la faisabilité d'une action sur le bâtiment en fonction des surcoûts. Par exemple, si l'amiante est contenue dans les enduits muraux :

- → il sera probablement nécessaire de déplacer les locataires pendant l'exécution des travaux et de mesurer l'empoussièrement à leur issue avant de permettre le retour de ces derniers dans leur logement,
- → les modalités de réalisation des travaux seront compliquées par l'obligation de mettre en place des mesures de confinement qui engendrent des surcoûts pouvant remettre en cause les interventions prévues.

#### QUESTIONNEMENTS

Les conclusions du diagnostic amiante « avant travaux » sont-elles pénalisantes ?

#### ☑ Les performances thermiques

Ces performances vont avoir un impact important sur l'appréciation du logement par le locataire et des conséquences sur ses charges. Les économies d'énergie poussent à envisager des interventions sur le cadre bâti et notamment son enveloppe : isolation par l'extérieur, isolation des planchers hauts et bas, remplacement des menuiseries etc.

Toutefois, même lorsque le patrimoine est pénalisé dans ce domaine, la question est davantage de mesurer son potentiel d'évolution dans des coûts cohérents par rapport à l'activation d'autres potentiels que de viser à une performance intrinsèque.

Cependant, avant même d'engager une étude thermique poussée, il est fréquemment constaté sur certains patrimoines que des actions simples et peu onéreuses permettent des gains énergétiques substantiels en travaillant sur les installations en place et les conditions de leur exploitation; l'amélioration des installations thermiques (production, distribution, émission, régulation, etc.), y compris pour le poste eau chaude sanitaire dont les montants deviennent proportionnellement plus importants permettent dans certains cas des retours sur investissement beaucoup plus rapides que ceux engagés sur l'enveloppe.

Par ailleurs, lorsqu'on dispose de logements traversants (sans pour autant générer de coursives), ceux-ci sont mieux adaptés au confort thermique. En revanche, les logements mono-orientés nord (cas de tours ou structures proliférantes avec noyau central de distribution) sont particulièrement pénalisants.

Quant à l'enveloppe, en plus de connaître la famille (en kWh/m²/an) à laquelle l'immeuble appartient, son potentiel d'amélioration sera évalué en fonction de :

- → sa capacité d'évolution relativement à la simplicité et à la compacité de l'enveloppe bâtie, à la possibilité ou non d'isoler par l'extérieur,
- → les conditions d'isolation complémentaire (planchers bas et toitures, façades, menuiseries extérieures),
- → la configuration des logements, s'ils sont conçus de manière pénalisante sur ce critère (duplex, hauteur importante, vastes ensembles menuisés, etc...), auront des gains potentiels moins avérés.

Enfin, pour les systèmes et installations en place, on vérifiera les rendements des installations en place, l'état et les conditions d'isolation des canalisations de distribution et les conditions d'aération des logements pour éviter les condensations.

- > L'immeuble est-il performant?
- > Ses potentiels d'amélioration sont-ils dans des coûts modérés ?
- ➤ L'immeuble est-il pénalisé par une architecture peu adaptée : compacité, ouvertures, hauteurs des logements, type de réseaux de chaleur... ?
- ▶ Les logements sont-ils traversants (versus mono-orienté nord) ?

#### ☑ Les qualités acoustiques

C'est un critère moins fréquemment évoqué par les organismes mais qui s'avère être fondamental au regard du confort offert aux habitants et des difficultés techniques pour modifier la performance. Dans la plupart des enquêtes de satisfaction conduites auprès des locataires, l'acoustique est fréquemment le point le moins bien noté. Aussi, conduire une requalification d'envergure sans traiter ce problème risque de générer des déconvenues. De plus, une isolation thermique par l'extérieur peut engendrer une dégradation du confort acoustique en faisant émerger les bruits intérieurs auparavant masqués par les bruits extérieurs.

Techniquement, il est possible de résoudre les problèmes acoustiques mais à deux conditions :

- → avoir de la place pour poser des isolants phoniques : il faut des épaisseurs minimales (penser notamment aux écoinçons des menuiseries, aux hauteurs sous plafond, etc.) d'une part, la pose de ces isolants réduisant les surfaces intérieures d'autre part,
- → avoir des budgets suffisants : la confection de chapes flottantes, la réfection des distributions de chauffage (remplacer une distribution verticale par une distribution horizontale), la pose d'isolant sur tous les mitoyens, etc., coûtent cher.

ILLUSTRATIONS

La cité Prairial à Champigny aux bâtiments en brique un peu tristes ne présente pas de difficultés urbaines, sociales ni de configurations architecturales pénalisantes. Elle est pourtant programmée à terme à la démolition pour les problèmes phoniques entre logements.



#### QUESTIONNEMENTS

#### Pour les performances acoustiques :

- ➤ Les épaisseurs de planchers et des mitoyens sont-ils suffisants pour assurer un affaiblissement acoustique ?
- Peut-on positionner des isolants phoniques sans trop diminuer la taille des pièces ?

#### D. Le logement

#### Le logement dans son environnement

Le locataire accepte plus facilement des conditions moins favorables de logements pour des emplacements urbains privilégiés (tels les HBM parisiens) alors qu'à contrario il refuse des logements de qualité dans des conditions de fonctionnements social-urbain très dégradées. En conséquence, le choix du locataire tient compte de plusieurs paramètres qu'il est nécessaire d'analyser, lié à son environnement. Si on poursuit l'objectif de développement de l'attractivité, on induit que l'ensemble des paramètres soient favorables avant de lancer une intervention lourde sur les logements pour en augmenter la surface ou en changer la distribution.

#### Le logement et l'évolution des standards

L'évolution de la conception des logements liée aux développements des modes de vie génère des standards à partir desquels sont évalués les produits proposés à la location. Le développement des dimensions des salles de bains, des surfaces des chambres et des couloirs ou des placards, l'évolution du rapport séjour/cuisine (et la demande que la cuisine ne soit pas ouverte), la demande de terrasses, balcons... expriment l'évolution de ce rapport au logement entre les années 50 et aujourd'hui.

Toutefois le faible potentiel d'évolution de l'essentiel du patrimoine étant donné sa structure peu flexible (notamment pour le patrimoine construit en béton après guerre) et son statut locatif (qui ne favorise pas les travaux d'amélioration), font que les logements restent généralement dans leur conception d'origine (en dehors de certaines mises aux normes techniques ou de changement pour vétusté). L'écart au standard peut alors pour certaines conceptions devenir rédhibitoire au regard des coûts d'interventions nécessaires pour s'en rapprocher.

ILLUSTRATIONS

Dans l'exemple ci-dessous, les tailles des cuisines et des salles de bains particulièrement exigües entre porteurs, deviennent rédhibitoires notamment pour les nouveaux arrivants.



Cuisine trop étroite entre refends



#### CHAPITRE 3: MÉMENTO D'ANALYSE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION D'UN IMMEUBLE

Façades - Parties communes - Construction - Logements

Trois champs principaux visant à apprécier le potentiel du logement ont été retenus :

- → les surfaces et dimensions,
- → le rapport à l'extérieur,
- → conception atypique.

Nous donnons ici quelques éléments de comparaisons pour apprécier le positionnement du produit référé à une offre actuelle.

#### ☑ Surface et dimensions

#### Surface des pièces humides, cuisine, salle de bains et WC

Ces surfaces cumulées pouvaient n'être que de 6 m² alors qu'elles occupent jusqu'à 12m² et plus aujourd'hui. Les largeurs des cuisines ne doivent pas être inférieures à 2,1m, sachant que l'usage des cuisines ouvertes sur le séjour est généralement peu apprécié.

#### Taille des pièces principales

Les séjours de parfois 14m² dans les premiers logements et parfois traversés par des circulations sont désormais de 20 m² utiles (et plus à partir du T5) avec une largeur minimum de 4m. Les chambres ne seront pas inférieures à 9 m² (hors placards) et aucune de leurs dimensions inférieures à 2,7m.

#### Rangements

La présence de placards, celliers, dressing sont des commodités importantes mais qui associées au non-usage fréquent des caves (souvent condamnées pour des raisons d'insécurité), génère l'occupation des balcons, paliers, etc...

#### Pièces annexes, caves et boxes

Elles représentent un atout si leur usage est réellement sécurisé et leur prix (pour les box) très modeste.

#### ☑ Rapport à l'extérieur

#### Tailles des baies

Il ne s'agit pas ici seulement de coefficient d'éclairement mais de lumière et de qualité du rapport au dehors. L'aspect lumineux d'une pièce et la nature de son rapport au dehors participe de la qualité d'un logement. On note à ce titre que c'est un des critères discriminants entre la production privée et sociale après-guerre. A immeubles souvent proches en gabarit, conception et implantation, la dimension des baies diffère, ainsi que le système d'occultation et contribue à connoter le statut de l'immeuble :

- → les petites baies étroites et verticales (dont les allèges sont occultées pour des questions d'intimité réduisant mécaniquement le coefficient d'éclairement) ou trop hautes (allège d'un mètre soit 1m10 avec le châssis, signifiant aucune vue dès que l'on est assis), sans occultation pour les séjours et ses volets PVC pour les chambres seraient au logement social,
- → la baie vitrée, le large balcon filant, le store ou les coulissants bois... seraient au privé.

Sur cette question, il s'agit donc d'apprécier la qualité du rapport à l'extérieur du logement mais aussi son potentiel d'évolution et de qualification. La pauvreté d'origine peut-être compensée par des dispositifs d'oriels et de bow-windows ainsi que la mise en valeur de balcons et la pose de stores.

ILLUSTRATIONS

A Douchy-les-Mines, l'adjonction de bow-windows améliore directement et visiblement le confort pour les locataires. A Paris les immeubles de la rue Nationale ont reçu stores et garde corps plein qui renforce l'usage des balcons.





#### Le lien aux espaces extérieurs

La qualification des prolongements et transitions entre le logement et ses espaces extérieurs est devenue une plus-value importante dès lors que celle-ci est bien conçue. Un espace extérieur protégé, sans vue directe, aménagé (avec un espace minéral, une zone de plantation...) qui prolonge un séjour d'un léger retrait par rapport à la façade protège de vues et chutes d'objets, au pied d'un immeuble d'échelle modérée constitue un atout considérable. A contrario, les espaces prolongeant le logement (balcon, jardinet, terrasse) qui ne sont pas bien « intimisés », ne sont pas appropriés de manière positive. Ils contribuent à dévaloriser l'image de la résidence et à générer un repli sur le logement qui largement ouvert sur ces espaces peu maîtrisés, apparaît alors sans protection.

Ce point est d'autant plus sensible pour les logements en rez-de-chaussée. Si dans de vastes résidences privées protégées, ces logements en rez-de-chaussée peuvent avoir un rapport en relative continuité avec les espaces verts environnants. Au contraire, lorsque l'espace est de vocation publique, cette absence de protection a des effets de renforcements des dispositifs défensifs dévalorisants sur la façade. La question est donc non seulement de savoir s'il y a ou s'il existe un potentiel pour créer un rapport plus généreux à l'extérieur mais également s'il est possible de développer des conditions de sécurisation et d'intimisation de ces espaces qui en assurent une appropriation positive et donc un véritable qain d'attractivité.

ILLUSTRATIONS

A Orléans d'anciennes allèges ont été supprimées pour ouvrir le logement sur un jardinet protégé par une nouvelle clôture du nouveau square public, transformant à la fois le rapport et l'usage de l'espace extérieur. Dans le quartier de Teisseire à Grenoble, des éléments rapportés sont venus donner une qualité aux logements des étages, quand les rez-de-chaussée étaient dotés d'une double limite par rapport à l'espace collectif puis public et bénéficiaient d'un dénivelé les rendant attractifs.





#### Qualités des vues versus vis-à-vis

Certains immeubles disposent de vues exceptionnelles. Dans certains cas, elles sont prises naturellement comme à Marseille où l'orientation sud correspond à la vue sur mer ou à Pau où les logements ouverts au sud regardent les Pyrénées... En revanche dans certains sites, lorsqu'il y a contradiction entre vue et orientation c'est l'orientation qui a été privilégié parfois en niant des situations exceptionnelles : à Cherbourg (les Provinces Françaises) ou aux Abymes (à Grandcamp), les immeubles de la ZUP regardent la ZUP car la mer est au nord.

Dans le marché privé, la seule vue sur des arbres peut valoriser de 15 à 20% la valeur d'un bien. L'agrandissement d'une baie, la création d'un séjour traversant, le réagencement d'un logement peuvent rendre possible une ouverture paysagère d'une valeur considérable en terme de positionnement sur le marché et mérite une analyse au cas par cas en fonction de la vue potentielle.

#### ☑ Conceptions atypiques

Pour positionner une réflexion stratégique par rapport à des conceptions originales innovantes, les analyseurs que sont l'attractivité du logement d'une part (ses potentiels pour se valoriser, se rapprocher du neuf...) et l'identification de ses dispositions pénalisantes d'autre part (ses potentiels pour corriger ses défauts) ne doivent pas passer au second plan. Le logement social ayant été un « laboratoire » pour les typologies de logements, il forme au contraire un référent pertinent dans le questionnement de ces innovations :

- → Dans un marché donné sont-elles acceptées ?
- → Des aspects de leur conception sont-ils à corriger car inadaptés voire source de désagrément pour les locataires ?

#### Les formes attractives :

- → les logements intermédiaires entre maison et collectif des années 70,
- → les logements disposant d'une certaine flexibilité (telle une chambre pouvant se développer dans un séjour, etc.)
- ightarrow les logements offrant celliers, terrasses... et autres espaces annexes.

#### Les formes pénalisantes :

- → les duplex (voire triplex),
- → les cuisines à l'américaine,
- → les logements sans angles droits difficiles à meubler,
- → les logements ayant des volumes trop importants à chauffer,
- → les cuisines ouvertes...

- → La surface des pièces est-elle adaptée aux attentes actuelles ?
- → Les logements bénéficient-ils de pièces annexes (box, caves, cellier) ?
- Les logements sont-ils lumineux et disposent-ils de larges baies?
- Le logement offre-t-il (ou peut-il offrir) des vues sur un environnement agréable (versus vis-à-vis) ?
- ➤ Les logements se prolongent-ils (ou peuvent-ils se prolonger) par des terrasses, balcons ou jardinets confortables et protégés ?
- > L'immeuble est-il conçu à partir de logements atypiques présentant une qualité ?

4

# Traitement des éléments d'analyse

# 1. Tableaux des questionnements Positionnement du patrimoine en fonction

de chaque thème d'analyse

Ces tableaux rapportent l'ensemble des questions qui émergent des différents thèmes d'analyse. Ces questions sont formulées afin de pouvoir y répondre par rédhibitoire (-), moyen (~) ou satisfaisant (+). Cette analyse permet d'avoir dans un premier temps une appréciation du positionnement du patrimoine et d'en identifier les atouts, potentiels et handicaps. Ces questions, en étant référées aux chapitres dont elles sont extraites, peuvent facilement être approfondies et illustrées, ce qui évite les contresens et facilite les approfondissements nécessaires.

# Thème 1 - Valeur du foncier/valeur patrimoniale en fonction du marché et du développement de la ville

A. Connaissance du marché de l'habitat et des dynamiques de développement de l'agglomération	
La tension du marché	
L'agglomération considérée est-elle en croissance démographique ?	
Cette évolution est-elle structurelle ?	
Le marché est-il tendu ?	
D'autres projets de renouvellement urbain ont-ils été développés ?	
La construction neuve est-elle importante ?	
Les nouveaux projets concurrencent-ils les projets dans les PRU ?	
Le PLH est-il volontaire ?	
L'identification de la clientèle ciblée	
Des cibles potentielles spécifiques sont-elles à promouvoir ou à développer sur ce territoire en fonction de la démographie ?	
Existe-t-il des projets industriels (emplois, activités) ?	
Des actions publiques importantes sont-elles développées (transports, équipements régionaux type université, hôpital?)	
La morpho-typologie architecturale recherchée	
Le quartier s'inscrit-il dans un contexte urbain de gabarit compatible avec son patrimoine ?	
Les développements récents tendent-ils vers des typologies collectives ?	
Le quartier est-il situé à proximité des centres attractifs de la ville ?	
Rôle du logement social dans ce marché	
Le patrimoine s'inscrit-il dans un territoire où la présence du logement social est importante ?	
Le patrimoine s'inscrit-il dans un territoire où la présence du logement social est nécessaire ?	
B. Qualité de l'environnement urbain et paysager du quartier	
Valeur du secteur dans la ville	
Le secteur est-il attractif dans l'agglomération ?	
Le quartier est-il clairement rattaché, associable aux atouts de l'environnement ?	
Quelles évolutions du secteur dans lequel s'inscrit le quartier ?	
Les évolutions du secteur dans lequel s'inscrit le quartier sont-elles positives ?	

# **Thème 2 -** Qualité de l'intégration urbaine du bâtiment (actuelle et future), évolutions possibles

8	A. Qualité du bâtiment dans son rapport à l'environnement					
	Intégration dans l'environnement proche, potentiel urbain du bâti					
	L'intégration urbaine est-elle favorisée par un rapport clair à l'espace public (alignement tenu, absence de recoins, bon gabarit) ?					
	L'image que le bâtiment renvoie à son environnement est-elle positive ?					
	Le rapport que l'immeuble entretient avec ses mitoyens est-il de qualité (pas de pignons aveugles d'espaces résiduels) ?					
	Les limites sont elles bien traitées ou faciles à matérialiser ?					
	Intégration dans un projet de développement urbain					
	Le patrimoine bénéficie-t-il d'un environnement favorable auquel il peut se rattacher pour le valoriser ?					
	Le processus de revalorisation engagé dans le quartier est-il important ?					
	Le lien du bâtiment aux opérations de renouvellement est-il fort ?					
	Ce nouvel environnement peut-il être le support d'une diversification patrimoniale possible ?					
	B. Evolution et mutabilité de l'immeuble					
	Potentiels d'évolution de l'îlot, de la parcelle ou de l'immeuble dans un objectif de valorisation patrimoniale et de diversification					
	L'implantation des immeubles dans le quartier permettrait-elle de renouveler le patrimoine par la construction sur des vides urbains disponibles ?					
	L'occupation de l'îlot et l'implantation des immeubles permettraient-elles de faire évoluer le patrimoine par la valorisation du foncier dans le cadre de démolitions ouvrant à plus de constructions ?					
5	Mutabilité de la vocation d'un immeuble					
	L'évolution du quartier permet-elle d'envisager d'autres types de produits ?					
	La parcelle favorise-t-elle le développement d'un projet autonome en termes de fonctionnement,					

# **Thème 3 -** Configuration spatiale de l'immeuble et de ses abords à l'échelle résidentielle

.50	A. Interface avec l'espace public	_	~	+
	Identité résidentielle			
	Le patrimoine dispose-t-il à proximité d'un lien avec un jardin, un arbre, de bâtiments anciens à mettre en valeur ?			
	Le patrimoine dispose-t-il d'une vue sur un bel espace proche, un monument emblématique ou un paysage lointain à mettre en valeur ?			
	Le patrimoine dispose-t-il de la présence d'une place de rencontre agréable que l'on peut développer ?			
.51	Etayage de la résidence sur l'extérieur (ou la co-construction de l'espace public par la qualification des limites)			
	La limite résidentielle a-t-elle un rôle structurant pour renforcer la qualification d'un espace public (rue, place ou jardin) actuel ou à venir ?			
	La parcelle résidentielle est-elle entourée de contextes urbains différents (avenue, parc, ruelle, rocade) favorisant une diversité de traitement ?			
	Le traitement des limites proches peut-il servir de référence pour renforcer l'intégration urbaine ?			
52	Gabarit, échelle et masse de l'immeuble, comparés à son environnement			
	Le nombre de niveaux de l'immeuble est-il en proportion avec la taille des bâtiments proches ?			
	Un traitement résidentiel et de façade peuvent-ils favoriser une transition douce avec l'environnement ?			
53	Limite de gestion ville/bailleur			
	Peut-on distinguer clairement la limite public/privé ?			
	Est-il possible d'inscrire facilement cette limite dans l'espace ?			
54	Fonctionnement des rez-de-chaussée			
	La hauteur sous poutre, les procédés constructifs, les réseaux et gaines permettent-ils de modifier la			
	programmation du rez-de-chaussée vers une occupation de qualité (logements, commerces, services, équipements)?			
	Le rapport à l'espace public et la qualité de l'accès sont-ils directs, sans différence de niveaux ?			
	La localisation de l'immeuble permet-elle une évolution vers de l'activité (commerces, services) ?			
.56	Image de l'immeuble dans son environnement, traitement des façades			
	Peut-on intégrer facilement les façades de l'immeuble dans son environnement urbain actuel ou programmé ?			
	Dans le cas d'immeubles importants ou de groupes d'immeubles jointifs, la façade du bâtiment			
	permet-elle de renforcer un projet de différenciation résidentielle (immeubles urbains versus barre) pour rompre l'homogénéité ?			
	Peut-on corriger les aspects de l'immeuble perçus comme particulièrement pénalisants ?			
.58	Patrimoine végétal et perception paysagère			
	Dispose-t-on sur la parcelle d'un patrimoine végétal sain et digne d'intérêt qui peut être mis en valeur ?			

**Thème 3 -** Configuration spatiale de l'immeuble et de ses abords à l'échelle résidentielle

p. <b>59</b>	B. Organisation interne de la parcelle	_	~	+
	Dimensionnement de l'unité résidentielle			
	Dispose-t-on d'une emprise résidentielle ajustée au nombre de logements de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ?			
	Peut-on y concevoir des qualifications résidentielles intégrées (stationnements, jardinets collectifs ou privatifs) ?			
	Si l'emprise est trop vaste, est-il possible de la subdiviser (desserte, topographie, géométrie) ?			
p. <b>61</b>	Configuration d'une unité résidentielle sans espaces résiduels			
	Dispose-t-on d'une emprise simple et clairement délimitée pour chaque résidence ?			
	L'ensemble des espaces à entretenir est-il facile d'accès (angles aigus, talus) ?			
p. <b>62</b>	Valorisation foncière			
	Peut-on identifier et autonomiser des parcelles constructibles à l'intérieur du terrain d'assiette de l'immeuble sans dégrader le fonctionnement résidentiel ?			
p. <b>63</b>	Mutabilité dans le temps			
	La parcelle de l'immeuble rend-elle possible des mutations futures ?			
	Les bâtiments sont-ils liés à un ensemble plus vaste type dalles, coursives, etc rendant difficile leurs évolutions ?			
p. <b>64</b>	Facilité de gestion			
	Le patrimoine souffre-t-il d'éléments de conception pénalisants (dalles, trous, recoins, porche, espaces sombres, murs aveugles, coursives extérieures) ?			
	Le projet génère-t-il des points de difficultés particulières en termes d'entretien ?			

Thème 3 - Configuration spatiale de l'immeuble et de ses abords à l'échelle résidentielle

C. Usages résidentiels Accueillance	_	~	
Le hall est-il visible et bien identifiable depuis l'espace public ?			T
L'espace entre rue et hall permet-il un traitement qualitatif de l'accueil dans l'immeuble ?			T
Adressage			
Le patrimoine peut-il offrir des conditions d'accès direct depuis l'espace public ?			
L'adresse est-elle simple à trouver ?			
Contrôle d'accès, sûreté			
Le patrimoine présente t-il des configurations avantageuses dans le cadre d'interventions de sécurité (facilité des contrôles d'accès, absence de dalles, coursives liant des immeubles) ?			
Le patrimoine est-il lié à des espaces extérieurs bien régulés ?			
Parties communes extérieures de dessertes des logements			Γ
Les parties communes sont-elles intérieures, autonomes et de taille réduite ?			
Stationnement			Ī
Peut-on développer une offre de stationnement d'une place par logement ?			T
Le nombre de stationnements répond-il bien à la demande ?			T
Des qualifications résidentielles sont-elles possibles pour assurer la discrétisation des parkings ?			T
Dans le cas de stationnements souterrains ou en silo, les emplacements sont-ils sécures ?			Ī
Lieux de sociabilité			Ī
Le patrimoine bénéficie-t-il de lieux appropriés supports de pratiques sociales ?			T
Des flux qui animent et régulent l'usage des espaces sont-ils à préserver ?			İ
Vis-à vis entre immeubles			İ
Des vis-à-vis pénalisent-ils l'intimité des logements ?			t
Peut-on corriger par des aménagements ces handicaps ?			T
Les logements en rez-de-chaussée sont-ils bien traités en termes de protection et d'usage			T
(rapport à l'espace public, rapport à l'espace collectif, rapport à un espace extérieur associé) ?			
Collecte des ordures ménagères			Ť
Le quartier dispose-t-il d'un projet de collecte enterrée des ordures ménagères ?			t
Les implantations des points de collecte sont-elles satisfaisantes par rapport aux usages ?			Ť
Eclairage			Ť
Le réseau d'éclairage est-il suffisant ?			T
L'éclairage résidentiel est-il complémentaire de l'éclairage urbain ?	+		t

## **Thème 4 -** Peuplement et fonctionnement social

		_	~	+
p. <b>75</b>	Les loyers de l'immeuble lui permettent-il de jouer un rôle social spécifique ?			
	Son peuplement participe-t-il d'une régulation du fonctionnement social ?			
p. <b>76</b>	L'immeuble dispose-t-il de potentiels de diversification ?			
	Bénéficie-t-il d'un peuplement stabilisant (personnes âgées, ancienneté de l'occupation) ?			
	L'immeuble est-il pénalisé par un nombre important de refus aux propositions de logements liés à son			
	fonctionnement social ?			
	L'immeuble a-t-il un taux de vacance inférieur par rapport aux immeubles environnants ?			
	Les demandes de mutations sont-elles moins importantes par rapport à la moyenne du parc ?			
p. <b>78</b>	Les espaces de proximité de l'immeuble font-ils l'objet d'une appropriation positive générant une régulation			
	des pratiques ?			

## **Thème 5 -** Qualités intrinsèques du bâtiment : construction, façades, parties communes, logements

A. Qualités p	patrimoniales selon les périodes de construction	
B. Qualités a	architecturales de l'immeuble	
Façade		
La façade di	spose-t-elle d'une échelle compatible avec son environnement ?	
La façade di	spose-t-elle de loggias, balcons, bow-windows (versus façade lisse) ?	
Le traitemer	nt du rez-de-chaussée est-il animé ?	
Le traitemer	nt de la ligne du ciel, détails, modénature est-il valorisant ?	
Parties com	munes	
Le hall est-i	l de dimension agréable sans être excessive ?	
Le hall est-i	l à l'alignement, sans avancée ni retrait ?	
Le hall est-i	l de juste dimensionnement ? Le hall est-il ou peut-il être rendu simple de configuration ?	
Le hall est-i	l orienté sur la rue ?	
Le ou les ha l'accessibilit	lls de l'immeuble sont-ils rattachés directement à l'espace extérieur pour permettre é ?	
L'immeuble	dispose-t-il d'un (ou de plusieurs) ascenseur adapté au nombre de logements ?	
Est-il possib	le d'installer un ascenseur de manière économe et efficace ?	
Les distribut	tions verticales sont-elles propres à l'immeuble (versus mutualisées entre plusieurs) ?	
L'immeuble	dispose-t-il d'un escalier intérieur encloisonné conforme à la réglementation ?	
L'escalier es	st-il éclairé naturellement ?	
Les desserte	es horizontales des logements sont-elles protégées des intempéries ?	
Les desserte	es et couloirs sont-ils de dimension limitée ?	
L'organisation	on de la collecte et ses locaux sont-ils distincts du hall ?	

Thème 5 - Qualités intrinsèques du bâtiment : construction, façades, parties communes, logements

		_	~	
5	C. La qualité de la construction de l'immeuble et son potentiel d'évolution			
6	Le potentiel d'évolution de l'immeuble lié à sa structure			
	La trame constructive est-elle suffisante pour permettre des interventions importantes ?			
	Le nombre de gaines favorise t-il les subdivisions ou regroupements de logements ?			
	La hauteur des rez-de-chaussée rend-elle possible les mutations ?			
7	La qualité de mise en œuvre et de maintenance			
	L'immeuble est-il sain, les matériaux employés de qualité ?			
	L'immeuble a-t-il fait l'objet d'une bonne gestion dans le temps ?			
8	Risque incendie			
	Le bâtiment répond-il aux normes incendies en vigueur ?			
	La tenue au feu des éléments de structure est-elle suffisante (porteurs et planchers) ?			
	Les escaliers sont-ils encloisonnés ?			
	Les éléments du bâtiment ne favorisent-t-ils pas la propagation des incendies :			
	structure, portes des locaux à risques (parkings, locaux VO, locaux 2 roues,			
	locaux techniques), portes palières et des gaines techniques ?			
	L'accessibilité des services de secours est-elle assurée ?			
8	Risques naturels et technologiques			
	Est-on dans une zone classée SEVESO ?			
	Est-on dans une zone à forte sismicité ?			
	Existe-t-il des risques d'inondation, de glissement de terrain, d'avalanche, etc. ?			
8	Les risques pour la santé : le cas de l'amiante			Ť
	Les conclusions du diagnostic amiante « avant travaux » sont-elles pénalisantes ?			Ť
9	Les performances thermiques			Ī
	L'immeuble est-il performant ?			
	Ses potentiels d'amélioration sont-ils dans des coûts modérés ?			Ī
	L'immeuble est-il pénalisé par une architecture peu adaptée : compacité, ouvertures,			Ī
	hauteurs des logements, type de réseaux de chaleur?			
	Les logements sont-ils traversants (versus mono-orienté nord) ?			T
100	Les qualités acoustiques			Ť
	Les épaisseurs de planchers et des mitoyens sont-ils suffisants pour assurer un affaiblissement acoustique ?			T
	Peut-on positionner des isolants phoniques sans trop diminuer la taille des pièces ?			T
	La surface des pièces est-elle adaptée aux attentes actuelles ?			Ī
101	D. Le logement			Ī
101				
เบอ	La surface des pièces est-elle adaptée aux attentes actuelles ?	-		H
	Les logements bénéficient-ils de pièces annexes (box, caves, cellier) ?			H
	Les logements sont-ils lumineux et disposent-ils de larges baies ?			H
	Le logement offre-t-il (ou peut-il offrir) des vues sur un environnement agréable (versus vis-à-vis)?	-		-
	Les logements se prolongent-ils (ou peuvent-ils se prolonger) par des terrasses, balcons ou jardinets			
	confortables et protégés ?	-		H
	L'immeuble est-il conçu à partir de logements atypiques présentant une qualité ?			L

## 2. Tableaux de synthèse

# Analyse globale du potentiel de valorisation durable d'un patrimoine

Ce tableau de synthèse met en évidence le positionnement du patrimoine analysé pour chacun des cinq thèmes d'études. A partir de ses forces et faiblesses, on visualisera rapidement les priorités d'interventions. Compte tenu du contexte, celles-ci pourront être situées dans le temps pour développer une stratégie s'orientant soit vers une pérennisation du bâti soit vers sa démolition soit vers une attente éclairée.

#### Principe de notation

A partir des résultats obtenus dans les tableaux de questionnements, on procédera à une notation par thème en trois catégories.

#### CATÉGORIE 1 : RÉDHIBITOIRE À TRÈS PÉNALISANT

La catégorie 1 est la catégorie d'alerte. Si pour un ou plusieurs champs d'investigation, le patrimoine analysé est noté dans cette catégorie, il s'agira d'arbitrer entre une situation rédhibitoire, immeuble pour lequel devrait être envisagé une démolition à court terme et une situation très pénalisante, l'immeuble ne pouvant alors être réhabilité que dans l'attente d'une décision à moyen terme (de 0 à 20 K€/lgt).

#### CATÉGORIE 2 : PEU SATISFAISANT À MOYEN

La catégorie 2 est la catégorie de prudence. Immeuble de qualité moyenne, pouvant apparaître pertinent à moyen/long terme mais présentant un risque de décrochage : à réhabiliter pour en conforter l'efficacité (30 à 50 K€/lgt) dans le cadre d'interventions progressives, ciblées afin d'apprécier la dynamique d'attractivité générée par les travaux (diversification, rotation, vacance).

#### CATÉGORIE 3 : SATISFAISANT À TRÈS ATTRACTIF

La catégorie 3 est la catégorie de l'intervention qualitative pour rendre durablement attractif un patrimoine dont le contexte de projet, l'environnement et la structure performante justifie une intervention de 60 à 80 K€/lgt et plus.

On note qu'à partir de 100 K€/lgt, tout projet devra justifier d'une rigoureuse adaptation du produit de sortie en terme de diversification dans un contexte fortement porteur.

#### Elaboration des principes stratégiques d'interventions

Par thème, le patrimoine pourra recevoir des appréciations très différentes voire contrastées. Le tableau permet dans ce cas de bien mobiliser les interventions sur les problèmes majeurs quitte à en différencier certaines.

L'identification du produit de sortie atteignable permet ainsi :

- > de décliner les points pénalisants sur lesquels faire porter prioritairement les interventions et les potentiels à activer pour y parvenir,
- d'en déduire la priorisation et la diversification des coûts d'interventions à programmer.
- > prioritairement de préciser ce qui restera pénalisant en termes d'attractivité et nécessitant un suivi notamment en termes de gestion.

## Le tableau de synthèse

Catégories Champs d'analyse	TRÈS PÉNALISANT À RÉDHIBITOIRE, pas d'intervention ou limitée en attente de démolition —	PEU SATISFAISANT À MOYEN, intervention modeste pour stabiliser un patrimoine ~	SATISFAISANT À TRÈS ATTRACTIF. Investissement important sur le long terme +
1. Valeur foncière, valeur patrimoniale Potentiel du quartier en fonction du marché et du développement de la ville (ville et agglomération).	Pas de marché, pas de développement urbain, voire concurrence de nouveaux quartiers. Pas de place pour le logement social.	Marché faible, projets d'agglo mais modestes. Place pour le logement social stable imposant une prudence/évolution à moyen terme.	Marché porteur, projets d'agglomération, constructions de collectifs, demande de logement social
2. Qualité de l'intégration urbaine du ou des bâtiments (actuelle et future), évolutions possibles dans le cadre de projet urbain, quartier.	Immeuble stigmatisé, pas de projet sur le quartier. Immeuble hors de proportion, image pénalisante.	Environnement modestement revalorisé. Immeuble en l'état peu qualitatif.	Immeuble bien inséré, disposant d'une bonne image dans un environnement fortement renouvelé.
3. Configuration des abords de l'immeuble sur la gestion, les usages et la sûreté (potentiel de résidentialisation).	Pas de résidentialisation structurellement possible, Environnement très dégradé.	Image vétuste mais susceptible d'être revalorisée ? Gestion à suivre/améliorer. Environnement correct à agréable.	Bonne insertion dans un environnement de qualité, possibilité d'inscrire les services résidentiels actuels, gestion aisée.
4. Peuplement, fonctionnement social et impact sur l'environnement.	Immeuble dégradé, fort historique de tension urbaine. Rejet, vacance, dégradations.	Rôle social important, correctement positionné par rapport à la demande.	Un atout de diversification pour le quartier et un point d'appui pour son fonctionnement.
5. Qualité intrinsèque du bâtiment : façade, logements, parties communes et construction (données techniques).	Pas d'évolution possible sans intervention lourde (milieu inoccupé). Ensemble imbriqué Performances techniques structurellement pénalisantes.	Intervention possible sur un patrimoine vétuste, permettant d'améliorer le bâtiment. Pas de problèmes majeurs et lourds. Logements sans configuration problématique.	Intervention qualitative possible permettant une montée en gamme. Originalité de la construction (vs stéréotype Hlm) Beaux logements.



## Liste des dernières parutions

150 titres déjà parus. Certains sont épuisés ; les autres peuvent être commandés (différents tarifs\*) auprès de la direction des Activités promotionnelles – Éditions de l'Union sociale pour l'habitat - 14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08 - Tél. 01 40 75 52 63 - Mél : celine.lara@union-habitat.org

#### Les Cahiers

- 93 La technologie du télérelevage appliquée à la gestion de l'eau en habitat collectif avril 2005
- 94 Gestion d'un immeuble voué à la démolition : préparer et accompagner le projet juin 2005
- 95 L'entretien de la ventilation mécanique contrôlée sanitaire juillet 2005
- 96 Aide à la mise en place d'un contrat d'entretien et de réparations des ascenseurs - septembre 2005
- 97 Prendre en compte la gestion et les usages dans les projets de renouvellement urbain septembre 2005
- 98 Prendre en compte le vieillissement et le handicap dans les interventions sur le patrimoine septembre 2005
- 99 Relogement et rénovation urbaine novembre 2005
- 99b Les aspects juridiques du relogement mai 2007 actualisé en décembre 2010
- 100 Le PLH : enjeux pour l'habitat social et rôle des organismes Hlm novembre 2005
- 101 La délégation des aides à la pierre, outil de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat décembre 2005
- 102 Aide à l'entretien des aires de jeu février 2006
- 103 L'accès et le maintien dans le logement des personnes ayant des difficultés de santé mentale - mars 2006
- 104 L'ouverture des marchés de l'énergie pour les organismes de logements sociaux avril 2006
- **105** L'accès au foncier : comprendre, proposer, agir juillet 2006
- 106 Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains - septembre 2006
- 107 Décentralisation et politiques locales de l'habitat octobre 2006
- **108** Guide de mise en place du contrôle technique périodique en ascenseur novembre 2006
- **109** Guide de sensibilisation à la communication des projets de rénovation urbaine décembre 2006
- 110 Le nouveau régime d'impôt sur les sociétés des organismes de logement social avril 2007
- 111 Le dossier de diagnostic technique mai 2007
- 112 Communication : approches, pratiques et tendances juin 2007

- 113 La gestion des quartiers en chantier juillet 2007
- 114 Améliorer l'accessibilité du parc existant juillet 2007
- 115 Stratégie énergétique : comment définir une réponse globale sur le parc existant ? novembre 2007
- **116** Projets de gestion de site et certification Qualirésidence(s) novembre 2007
- 117 Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes Hlm décembre 2007
- 118 Vente des logements locatifs des organismes Hlm à personne physique : points-clés et recommandations décembre 2007
- 119 Entreprendre ou poursuivre l'amélioration du service aux habitants : la mobilisation francilienne janvier 2008
- 120 Les démarches collectives d'engagements de service en Bretagne et Pays de la Loire février 2008
- **121** Accéder à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain mars 2008
- 122 Les projets de résidentialisation : points de vigilance et recommandations juillet 2008
- 123 La restructuration du foncier dans les opérations de renouvellement urbain juillet 2008
- **124** Développer les réponses aux besoins d'accueil d'urgence et temporaire : les produits, le rôle des organismes juillet 2008
- 125 Partenariats FNARS et USH
  Collaborations locales: enseignements et perspectives septembre 2008
- **126** ProAccess : accession sociale, vente Hlm, copropriétés septembre 2008
- 127 Maintien à domicile des personnes âgées : les formules proposées par les organismes d'Hlm octobre 2008
- 128 L'adaptation de la gestion des organismes d'Hlm à l'accueil des ménages vulnérables (Besoins, principes d'intervention et modes organisationnels) - juin 2009
- 129 Refuser et ajourner une demande de logement : points de repères juridiques et opérationnels juillet 2009
- **130** Gestion et communication de crise dans l'habitat social Guides réflexes et méthodologie juillet 2009

## Liste des dernières parutions

- 131 Le Plan Local d'Urbanisme pour favoriser le logement social septembre 2009
- 132 Guide de l'aménagement opérationnel février 2010
- 133 Développement durable, nouveau concept, nouvelles pratiques de communication juin 2010
- **134** Les procédures de gestion de la demande et des attributions juillet 2010
- 135 La prévention des impayés et des expulsions octobre 2010
- 136 Les partenariats entre bailleurs sociaux et associations pour l'accès et l'insertion durable dans le logement des ménages en difficulté novembre 2010
- 137 Les économies d'énergie après la loi Grenelle 2 novembre 2010
- 138 Mettre en œuvre la réforme de la demande sur les territoires janvier 2011
- 139 Les engagements en matière de qualité de service : enjeux, pratiques et perspectives janvier 2011
- **140** Le Conseil de Concertation Locative : un outil intégré au service du mieux vivre ensemble janvier 2011
- **141** Guide pratique et déontologique de la vidéoprotection à l'usage des bailleurs sociaux mai 2011
- 142 La médiation dans une politique de tranquillité résidentielle mai 2011
- 143 Faciliter la mobilité résidentielle dans le parc social juin 2011
- **144** Les organismes d'Hlm et la copropriété : aspects juridiques septembre 2011
- 145 Vente Hlm : une nouvelle dimension dans la stratégie des organismes Hlm décembre 2011
- **146** Sécurité, tranquillité : Qualité urbaine et prévention situationnelle avril 2012
- **147** Les coopérations entre organismes Hlm et EPF septembre 2012
- 148 Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation de handicap sept.2012
- 149 Guide du pilotage opérationnel d'une ZAC concédée novembre 2012
- 150 Préconisations pour la conception et la gestion d'un écoquartier : les organismes Hlm impliqués dans le développement urbain durable décembre 2012
- 151 Construire moins cher en économisant une part du foncier : les principaux outils juridiques à la disposition des organismes Hlm mars 2013
- **152** Coopérations entre organismes d'Hlm et partenariats Hlm/privé mai 2013

#### Les Guides

- Le guide de l'aménagement et de la réduction du temps de travail dans les organismes - mars 1999
- Le guide de la fonction médiation dans les organismes d'Hlm - février 2000
- Le guide de la fiscalité Hlm Tome 3 Accession à la propriété, régime des travaux mai 2000
- Le guide des études de marché : un outil d'aide à la décision de développement d'une offre locative sociale
   - février 2001
- Le guide de la gestion prévisionnelle des ressources humaines : repères pour l'action - novembre 2001
- Le guide du recrutement des personnels de terrain : agents de proximité, gardiens d'immeuble - novembre 2001
- Élaborer des procédures de gestion de la demande et d'attribution de logements - Version actualisée au 1<sup>er</sup> janvier 2002 - février 2002
- Le guide des logements-foyers pour personnes âgées. Quelles adaptations, pour quel avenir ? - mars 2002
- Le guide de la fiscalité Hlm Tome 4 Les impositions liées à la détention et la location d'un immeuble mars 2002
- Le rôle des organismes de logement social dans les PLH - mars 2003
- Guide des observatoires de l'habitat : la participation des organismes de logement social mars 2003
- Guide évaluation des contrats de ville juin 2003
- \* Tarifs des Guides, prix unitaire TTC franco Guides 1995 à 2000 : 22,87 € Guides 2001 : 24,39 € - 2002 : 25 € - 2003 : 26 €
- \* Tarifs des Cahiers, prix unitaire TTC franco

Du n° 5 au n° 50 : 15,09 € Du n° 51 au n° 62 : 16,01 € Du n° 63 au n° 71 : 16,77 € Du n° 72 au n° 76 : 17 € Du n° 77 au n° 80 : 17,50 € A partir du n° 81 : 20 €

## La collection des Cahiers et des Outils d'Actualités habitat



Communication : rose Droit et fiscalité : saumon Etudes et documents : prune

Maîtrise d'ouvrage : orange Politiques locales de l'habitat : bleu ardoise

Patrimoine : rouge Ressources humaines : vert Social / Habitants : jaune Ville et renouvellement urbain : bleu

Qualité et services : turquoise

Accession sociale, vente Hlm, copropriétés : céladon Aménagement, partenariats, montages : violet

Dès la parution d'une nouvelle publication, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme Hlm. Pour tout numéro supplémentaire, veuillez retourner le bon de commande à la Direction des activités promotionnelles – Editions de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08.

#### L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

LES REVUES

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08 Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org

