

Suivi : Noémie Maurin-Gaisne
Contact : noemie.mauringaisne@citesjardins-idf.fr
01 58 69 77 93 / 06 49 60 33 28

Le 18 janvier 2023

COMPTE-RENDU DE RÉUNION COMMISSION PRESERVATION - RENOVATION

Date : 11 janvier 2023
Horaire : 14h30 – 17h
Lieu : Union sociale pour l'habitat

Participants :

Catherine BELUZE - Directrice territoriale adjointe, Valophis Habitat : Catherine.BELUZE@groupevalophis.fr

Jean BOIDOT - Fondateur de l'agence A&B Architectes, en charge de la réhabilitation de la cité-jardin de Stains : jeanboidot@gmail.com

Hélène CHARRA-PONTILLO - Directrice Générale Adjointe, Hauts-de-Seine Habitat : helene.charra.pontillo@hdshabitat.fr

Fabien GANTOIS - Président, Conseil régional de l'ordre des architectes Ile-de-France : fabien.gantois@aafg.eu

Anne-Katrin LE DOEUFF – Directrice, AORIF : ak.ledoeuff@aorif.org

Estelle LUSSEAU - Cheffe du bureau du patrimoine contemporain au conseil départemental de la Seine-Saint-Denis : elusseau@seinesaintdenis.fr

Noémie MAURIN-GAISNE - Animatrice-coordinatrice de l'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France : noemie.mauringaisne@citesjardins-idf.fr

Emilie MARRE - Directrice de la maîtrise d'œuvre, Seine-Saint-Denis Habitat :

Benoît POUVREAU - Chercheur au bureau du patrimoine contemporain au conseil départemental de la Seine-Saint-Denis : bpouvreau@seinesaintdenis.fr

Vincent ROUGEOT - Responsable communication, AORIF : v.rougeot@aorif.org

Marian SYPNIEWSKI - Chef du service réhabilitation 1, Seine-Saint-Denis Habitat : Marian.Sypniewski@seinesaintdenishabitat.fr

Pierre TOUYA – Ancien responsable à Logirep, Polilog et la CDC, adhérent individuel : p.touya@orange.fr

Excusées Christophe LIEVIN (Trésorier, Gennevilliers Habitat et Charlotte SAINT-JEAN (Plaine Commune))

Ordre du jour :

- 1- RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES ACTIONS PORTÉES PAR LA COMMISSION
- 2- RAPPEL ET PRÉSENTATION DES ACTIONS DÉJÀ MISES EN PLACE POUR RÉPONDRE À LA LOI CLIMAT
- 3- RÉFLEXION SUR LES PROCHAINES ACTIONS DE LA COMMISSION
- 4- CHOIX DE LA PERSONNE EN CHARGE DU PILOTAGE DE LA COMMISSION

1- RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES ACTIONS PORTÉES PAR LA COMMISSION

Depuis la création de l'association, sous le pilotage de Christophe Liévin, la commission s'est regroupée à neuf reprises :

- 29 janvier 2016
- 4 avril 2016
- 2 décembre 2016
- 29 mars 2017
- 27 juin 2017
- 11 décembre 2017
- 10 juillet 2018
- 5 décembre 2018
- 5 juin 2019

Elle a permis d'accompagner le repérage des cités-jardins d'Ile-de-France, la réalisation de l'ouvrage *Les cités-jardins d'Ile-de-France : une certaine idée du bonheur*, la création de fiches thématiques sur les protections et l'accessibilité des cités-jardins.

Fiches sur les dispositifs de protection des cités-jardins :

- Argenteuil, cité-jardin du Marais
- Argenteuil, cité-jardin du Perreux
- Argenteuil, cité patronale de la Lorraine-Dietrich
- Argenteuil / Epinay-sur-Seine, cité-jardin d'Orgemont
- Epinay-sur-Seine, cité-jardin « Chacun chez Soi »
- Epinay-sur-Seine, cité-jardin Blumenthal
- Livry-Gargan, cité-jardin de la Poudrerie
- Le Pré Saint-Gervais, cité-jardin
- Stains, cité-jardin
- Suresnes, cité-jardin

Fiche sur l'accessibilité des cités-jardins :

- Livry-Gargan, cité-jardin de la Poudrerie

2- RAPPEL ET PRÉSENTATION DES ACTIONS DÉJÀ MISES EN PLACE

[ECHANGES]

Jean BOIDOT: En tant qu'architecte, j'ai mené plusieurs réhabilitations notamment celles de la cité des champs des oiseaux (Marcel Lods) et de la cité-jardin de Stains. Il s'agissait alors de réhabilitation technique sans que celles-ci soient trop importantes comme cela va devoir être le cas

dans les réhabilitations à venir. A la cité du champ des oiseaux un travail avait été mené pour être au plus près du patrimoine existant même si une réhabilitation par l'extérieur avait dû être menée.

Marian SYPNIEWSKI : Seine-Saint-Denis a mené plusieurs réhabilitations (notamment au Pré Saint-Gervais et à Stains). En 2023, la réhabilitation de la cité-jardin de la Poudrerie à Livry-Gargan démarrera.

Hélène CHARRA-PONTILLO : À Hauts-de-Seine Habitat, le patrimoine des cités-jardins comprend 3000 logements, à cela s'ajoute la cité des Grésillons à Asnières. À Asnières, il a été mis en place un début d'étude à maîtrise d'œuvre ; la réhabilitation interne sera complète et se fera en milieu vide ; l'objectif est de retrouver la qualité architecturale initiale de ce quartier. Pour bien faire, il faudrait 100 000 € / logement rénové.

À la cité-jardin de Suresnes, des études sont lancées quant à la restructuration en milieu vide. Cette réhabilitation concerne 450 logements pour la première phase ; une isolation par l'extérieur est prévue uniquement sur l'immeuble reconstruit après-guerre suite aux bombardements. Dans les réhabilitations à venir on retourne au chauffage collectif après un passage au chauffage individuel qui engendre un effet « cocotte-minute » dans les logements. La thématique centrale de ces nouvelles réhabilitations est le concept de Seconde vie ce qui implique une intervention plus lourde que celles des années 1980.

Catherine BELUZE : A Champigny-sur-Marne, il n'y a pas de réhabilitation prévue sur les pavillons mais sur deux immeubles collectifs sur l'avenue principale. Cette réhabilitation est prévue entre 2023 et 2026.

Fabien GANTOIS : Au sein de l'ordre des architectes, la question de la réhabilitation est extrêmement importante. L'ordre est également très engagé au niveau de la Butte Rouge.

3- RÉFLEXION SUR LES PROCHAINES ACTIONS DE LA COMMISSION

[ECHANGES]

Noémie MAURIN-GAISNE : Christophe LIEVIN, contacté par téléphone, proposait de mettre en place des fiches de bonnes pratiques et également de réfléchir à une journée d'étude donnant la parole aux bailleurs, architectes, service de l'urbanisme... Cette journée d'étude pourrait être préparée par une ou plusieurs réunions « *brainstorming* » sur les problématiques que nous souhaiterions aborder. La Région et la DRAC nous encouragent à travailler sur les questions de réhabilitation des cités-jardins.

Catherine BELUZE : L'idée de cette commission est justement de partager les bonnes idées et lister concrètement ce qu'il est possible ou non de faire sur un tel patrimoine.

Hélène CHARRA-PONTILLO : Il est nécessaire de rédiger une feuille de route pour l'année 2023 en pointant les sujets d'actualité primordiaux. Il y aurait alors trois sujets principaux :

1 - Cité-jardins, climat et résilience : LE sujet le plus important aujourd'hui sachant que la majorité du parc immobilier des cités-jardins est classé en catégorie F voire G en termes d'isolation.

2- Evolution patrimoniale. Les cités-jardins étaient prévues pour une population avec une certaine mixité sociale. Actuellement, puisqu'il s'agit essentiellement de logements sociaux, cette mixité n'existe quasiment plus.

3- Question de modification du conventionnement des cités-jardins. En effet, dans les années 1970, elles ont bénéficié du financement PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) ce qui a engendré une classification des cités-jardins pour des Prêts Locatifs à

Usage Social - PLUS (logements HLM). Aujourd'hui, le classement en PLUS ne permet pas d'équilibrer les travaux.

À Hauts-de-Seine Habitat, nous avons une nouvelle politique qui permet de mieux équilibrer les finances. Par exemple : lorsque le bailleur reçoit 1000^e de loyer sur un ensemble de logement, il peut augmenter ou diminuer les frais sur chaque logement sans que cela ne génère de dépenses supplémentaires.

Par ailleurs, la notion de seconde vie permettrait de chercher des financements à taux d'intérêt proches des taux d'intérêt du neuf. Subvention Taxe Foncière sur les propriétés bâties.

Marian SYPNIEWSKI : Auparavant, le patrimoine des cités-jardins n'était pas aussi reconnu qu'aujourd'hui ; la difficulté de financement découlait de ce problème. Aujourd'hui, malgré une vague de labellisation « patrimoine d'intérêt régional », les financements restent difficiles à obtenir et les cités-jardins ne sont pas du tout sauvées (Châtenay-Malabry, Bourge,...). Jusqu'à présent il n'y avait pas de lobbying, est-ce qu'on devrait mettre en place un lobbying sur ces questions ?

Fabien GANTOIS : Dans l'optique de porter l'intérêt de financement sur ces cités-jardins, il faudrait également rappeler la valeur du patrimoine immatériel inhérent à ces quartiers. Il serait aussi intéressant de réfléchir à une protection supérieure, à l'instar des cités-jardins du bassin minier classé patrimoine mondial de l'UNESCO. Car l'utopie des cités-jardins est aussi à l'échelle internationale. Les cités-jardins allemandes ont de très belles réhabilitations..

Marian SYPNIEWSKI : Protection oui, mais si celles-ci amènent un financement.

Benoît POUVREAU : Actuellement, il n'existe pas de vraies protections, et on constate une réticence à classer les cités-jardins en tant que Monument Historique ; de la part du ministère de la culture qui veut conserver un seuil de logements à ne pas dépasser pour des questions financières ; de la part des bailleurs car le classement contraindrait davantage les interventions sur le bâti. Par ailleurs, le classement UNESCO ne se formalise que par une législation nationale. La solution d'un lobbying reste indispensable. Concernant la Butte Rouge, il a été décidé au sein de l'association de ne pas prendre de position tranchée afin de rester transpartisane toutefois l'association œuvre pour la reconnaissance patrimoniale de ce quartier.

Hélène CHARRA-PONTILLO : Il est important d'apporter des éléments de réponses quant à l'affirmation que ce patrimoine n'est pas viable : aujourd'hui les bailleurs savent faire des réhabilitations de qualité à l'inverse des réhabilitations des années 1980.

Fabien GANTOIS : La famille d'architectes Sirvin apporte ce même raisonnement concernant la Butte Rouge. Il y a également une problématique d'adaptation aux usages. Par ailleurs, une protection des cités-jardins peut être faite via le Plan Local d'Urbanisme.

Marian SYPNIEWSKI : Cette protection au titre du PLU est intéressante, toutefois il faut aussi trouver des solutions pour trouver des financements : ce que ne fait pas le PLU.

Fabien GANTOIS : Il est nécessaire de faire du lobby parlementaire et auprès des villes.

Pierre TOUYA : Actuellement manque-t-il des financements car il n'y a pas d'ingénierie suffisante pour trouver les bons financements ou parce qu'il manque d'argent ?

Marian SYPNIEWSKI : Il n'y a pas d'ingénierie suffisante, à chaque réhabilitation il faut faire un plan de financement sur mesure ce qui est très complexe.

Anne-Katrin LE DOEUFF : Au sein de l'AORIF, l'ensemble des bailleurs travaille de concert. On propose de faire un appel à manifestation d'intérêt (AMI) inter-bailleur.

Hélène CHARRA-PONTILLO : Il faut faire évoluer les plans de financement. Par exemple, pour la cité des Grésillons Hauts-de-Seine Habitat a besoin de 30 millions d'euros de subvention pour 600

logements. Aujourd'hui les prêts à la réhabilitation ont une durée limitée ; il faudrait avoir accès au prêt du neuf (sur 50 ans).

Benoît POUVREAU : Pour rappel, le financement des constructions des cités-jardins a été remboursé alors qu'elles ont été financées sur de longues années. Il faut désormais réfléchir à la façon d'envisager les 50 prochaines années.

Fabien GANTOIS : Si l'on veut engager une réhabilitation plus pérenne, il faut un financement plus pérenne que tous les 25 ans (comme les prêts de réhabilitation).

Emilie MARRE : Ces questionnements sont les mêmes chez d'autres bailleurs en dehors de l'Ile-de-France comme à Lyon.

Anne-Katrin LE DOEUFF : Cela serait intéressant de contacter les collègues d'Auvergne – Rhône-Alpes.

Pierre TOUYA : Il semblerait que trois grands axes se dégagent de cette réunion : activité **propagandiste, ingénierie, autour de la technique des matériaux des bâtiments.**

Hélène CHARRA-PONTILLO : Avant toute chose, il est nécessaire de faire une phase de diagnostic. Où en sommes-nous dans la réhabilitation des cités-jardins ? Et à quoi se confronte-t-on aujourd'hui ?

A Hauts-de-Seine habitat, il y a une politique de vente de certains logements (HLM) mais via une vente en Bail Réel Solidaire (BRS) ce qui permet d'encadrer les plus-values.

Jean BOIDOT : Je voudrais également ajouter qu'il faut être attentif à l'utilisation du foncier dans les cités-jardins. La fonction vivrière des jardins se perd, or il est important d'essayer de la relancer.

Noémie MAURIN-GAISNE : En effet, il faut rappeler que de nombreuses cités-jardins adhérentes n'appartiennent pas à un bailleur. Les services urbanisme des villes sont confrontés aussi à la problématique des réhabilitations isolées et privées des pavillons allant à l'encontre d'une certaine unité de l'ensemble de logements.

Anne-Katrin LE DOEUFF : Il y a obligation d'accepter les travaux de l'Organisation Foncière Solidaire (OFS).

Fabien GANTOIS : Le CROAIF rappelle aussi l'importance des diagnostics quand on initie des travaux de réhabilitation. Les diagnostics sont réalisés sur la base d'un accord cadre.

Marian SYPNIEWSKI : Il est important de revenir au modèle social d'origine, on a besoin de ce type de logements aujourd'hui. Il ne faut pas rejeter plus loin la population plus captive.

Benoît POUVREAU : Les grandes cités-jardins sont pensées comme un morceau de ville. Il est important aussi de rappeler cela.

Pierre TOUYA : On passe dans le domaine de l'urbanisme

Catherine BELUZE : À Vallophis Habitat, une réflexion a été lancée sur les jardins dans la zone pavillonnaire afin que les locataires se réapproprient leurs jardins. Il faut aussi porter son attention sur la question de la mixité sociale avec notamment la présence des personnes âgées impliquant une adaptation du logement et du loyer. Si on mute les seniors, on perd l'identité et la mémoire de ces quartiers.

Marian SYPNIEWSKI : A Livry-Gargan, on voudrait qu'ils s'approprient leur futur jardin avec une volonté de travailler avec des associations.

Hélène CHARRA-PONTILLO : L'organisation spatiale des espaces est très importante. Il ne faut pas mettre en place une résidentialisation des pieds d'immeubles qui irait à l'encontre de l'esprit des cités-jardins. Il y a aussi un vrai problème concernant les places de parking et la place des voitures.

Benoît POUVREAU : A cela s'ajoute également, la question des extensions sur les parcelles où il serait intéressant de partager les bonnes pratiques. Sur cette question un travail a déjà été réalisé sur la cité-jardins d'Orgemont à Epinay-sur-Seine.

Anne-Katrin LE DOEUFF : Les problématiques de réhabilitation des cités-jardins sont très proches des questions de réhabilitation des HBM parisiens. Il est intéressant de se rapprocher également de Paris Habitat.

Fabien GANTOIS : L'association Ekopolis met en ligne des fiches de bonnes pratiques pour les rénovations et l'emploi de matériaux bio-sourcés.

Catherine BELUZE : Il faut aussi penser aux plus petits problèmes. Par exemple, à Champigny-sur-Marne, il n'y a pas de ligne de vie sur les pavillons pour assurer les ouvriers. De fait, ces derniers exercent leur droit de retrait et il n'est pas possible de faire des « petits » travaux.

Noémie MAURIN-GAISNE : Au regard de ce qui a été dit dans cette très riche réunion, l'objectif premier est de travailler sur la question de la réhabilitation des cités-jardins.

Dans un premier temps, un atelier de travail est programmé afin de réfléchir concrètement aux problématiques techniques, aux grandes questions auxquelles nous sommes confrontés. L'AORIF va également mettre en place un AMI inter-bailleur au sujet des cités-jardins.

Dans un second temps, une journée d'étude pourra être organisée afin de rendre compte des réflexions de la commission.

4- CHOIX DE LA PERSONNE EN CHARGE DU PILOTAGE DE LA COMMISSION

Il est rappelé que traditionnellement chaque commission de l'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France nomme une personne pilote. Son rôle est de contrôler l'avancement du projet, impulser une dynamique et si besoin prendre des décisions et faire des arbitrages.

Il a été demandé aux personnes présentes si l'une d'entre elles souhaiterait prendre cette responsabilité.

A l'unanimité, Hélène CHARRA-PONTILLO a été désignée comme pilote de la commission préservation.

- ⇒ Il a été convenu que la prochaine réunion de la commission préservation-rénovation se tiendrait le mardi 7 février à Dugny, avant l'Assemblée générale.