

La rénovation des cités-jardins, Quartiers à forte valeur patrimoniale

Mai
2023



Les cités-jardins ont, pour la plupart, plus de 100 ans aujourd'hui.

Quel futur pour ces ensembles de logements sociaux construits durant l'entre-deux-guerres selon des valeurs sociales, architecturales, urbaines et paysagères importantes à préserver ?

Le mouvement des cités-jardins,

théorisé dans l'ouvrage de 1898 - *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform*¹ d'Ebenezer Howard, s'est répandu rapidement en Europe et dans le monde grâce aux réponses originales qu'il apportait aux enjeux de manque de logements de qualité dans les grandes villes industrielles en pleine croissance. Ce concept proposait une réflexion globale d'aménagement pensant les axes de circulation, les espaces verts, les équipements en complémentarité des logements.

En France, le concept anglais a, en effet, été assimilé aux avancées et réflexions autour du logement social et des habitations à bon marché. Puis, en 1912, la loi Bonnevey a rendu possible la création d'offices publics d'habitations à bon marché adossés aux villes et aux départements, les ancêtres des bailleurs sociaux publics contemporains comme Hauts-de-Seine Habitat, Seine-Saint-Denis Habitat ou encore Valophis.

Ces cités-jardins françaises ont ainsi bénéficié du soutien financier important de la part des pouvoirs publics permettant à l'OPHBM de la Seine de construire 18 cités-jardins et à l'OPHBM de la Seine-et-Oise d'en bâtir 22 ; par ailleurs, 33 autres cités-jardins ont été construites par des bailleurs ou des initiatives privées dans le périmètre de l'actuelle région Ile-de-France.

Le développement de ces ensembles de logements sociaux n'a été stoppé que par la crise économique des années 1930 et le début de la Seconde Guerre mondiale.

Ces cités-jardins qui ont aujourd'hui entre 120 ans et 90 ans sont donc les témoignages d'une politique volontariste de construction de logements sociaux durant l'entre-deux-guerres.

Habitations à loyer modéré, propriétés privées, logements collectifs, pavillons individuels ou mitoyens, les statuts juridiques des cités-jardins sont aussi variés que leurs formes architecturales.

Depuis 2015, en Ile-de-France, collectivités territoriales, bailleurs, établissements d'enseignements supérieurs, associations et habitants se fédèrent au sein de l'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France. Leur objectif est de préserver, valoriser et promouvoir ce patrimoine, tout en conservant les valeurs inhérentes au concept de cités-jardins.

Suite à la loi climat et résilience du 22 août 2021, l'urgence à rénover ces logements oblige à réfléchir collégialement aux enjeux et aux solutions à apporter pour mettre en avant et préserver les valeurs fondamentales des cités-jardins dans le contexte d'une éventuelle rénovation et afin d'offrir aux habitants de ces quartiers des logements et un environnement adaptés aux exigences contemporaines d'habitabilité.

Au sein de la commission rénovation-préservation, les membres variés de l'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France ont pu réfléchir, discuter et proposer des solutions sur ces problématiques, tout en s'appuyant sur les valeurs créées par le concept de cité-jardin en parfaite cohésion avec les besoins de notre société actuelle et les défis liés au changement climatique.

L'ASSOCIATION RÉGIONALE DES CITÉS-JARDINS
D'ÎLE-DE-FRANCE.

¹ Ebenezer Howard, *To-morrow : A Peaceful Path to Real Reform*, 1898

² Inventaire des cités-jardins d'Ile-de-France paru dans l'ouvrage collectif *Les cités-jardins d'Ile-de-France, une certaine idée du bonheur*, ed. Lieux-Dits, 2018

Quelles solutions financières pour

FACE À L'URGENCE DE LA RÉNOVATION DE CES ENSEMBLES DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES TRAVAUX DOIVENT ÊTRE ENGAGÉS POUR QUE LES CITÉS-JARDINS CONTINUENT D'ÊTRE DÉFINIES COMME DES QUARTIERS À FORTES VALEURS SOCIALE, ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE.

AFIN DE GARANTIR UNE COHÉRENCE DES TRAVAUX avec la valeur patrimoniale de ces quartiers, **NOUS RAPPELONS LA NÉCESSITÉ EN AMONT DU CHANTIER DE PROTÉGER CHAQUE COMPOSANTE DE L'ENSEMBLE AU PLUI**, un cahier de prescriptions conçues par des architectes du patrimoine permettant d'accompagner au mieux les propriétaires et, notamment, les individuels dans la préparation de leurs travaux respectueux du bâti.

Au sein de la commission préservation-rénovation de l'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France, **NOUS AVONS DÉFINI DES AXES DE TRAVAUX PRIORITAIRES POUR RÉPONDRE AUX EXIGENCES D'HABITABILITÉ D'AUJOURD'HUI.**

- Restructurer les immeubles de logements afin de répondre aux critères actuels de confort (logements plus grand équipés de salle de bain, d'ascenseurs).
- Installer des réseaux d'aération et de chauffage.
- Isoler phoniquement et thermiquement (pour le confort d'été et d'hiver) par l'intérieur.
- Réinvestir les pieds d'immeubles en mettant, notamment, en place des infrastructures pour les mobilités douces.
- Planter de nouvelles strates végétales dans l'espace public et redynamiser l'usage des jardins individuels et partagés.

une rénovation durable et soutenable ?

POUR CELA, PLUSIEURS SOLUTIONS DE FINANCEMENT PEUVENT ÊTRE ENVISAGÉES :

Actuellement, la plupart de ces Habitations à Loyer Modéré (HLM) sont financées en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) mais sont pourtant avec des loyers faibles correspondant à des logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Ce statut empêche une certaine mixité sociale au sein des quartiers et bloque la variation des loyers qui pourrait permettre de financer une partie de la diminution des logements entraînée par les restructurations internes des immeubles de logements.

NOUS PROPOSONS D'Étudier un nouveau conventionnement afin d'ajuster de façon différenciée les logements (PLAI, PLUS, PLS et PLI) et ainsi de retrouver la mixité sociale originelle de conception des cités-jardins.

Dans cette même dynamique, une politique de vente des logements, individuels principalement, a déjà eu lieu et est toujours envisagée par les bailleurs. **NOUS PRÉCONISONS une vente en bail réel solidaire (BRS) permettant aux organismes fonciers de conserver un droit de regard sur le bâti et ainsi éviter la spéculation foncière dans les cités-jardins.**

LES FINANCEMENTS INITIAUX DES CITÉS-JARDINS REPOSAIENT SUR DES PRÊTS SUR PLUSIEURS DÉCENNIES QUI ONT ÉTÉ REMBOURSÉS EN TOTALITÉ.

Au nom des valeurs environnementales actuelles et afin d'inciter les bailleurs à proposer une rénovation de qualité pérenne dans le temps, **NOUS DEMANDONS D'OBTENIR DES PRÊTS PLUS LONGS ET À DES TAUX SIMILAIRES AU FINANCEMENT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS.**

Pour ce faire, des prêts à différé partiel, voire à remboursement du capital in fine devraient pouvoir être mis au point grâce, notamment, à l'adaptation de **L'AFFECTATION DES RESSOURCES DU LIVRET A.**

Par ailleurs, il pourrait être intéressant de réserver une fraction des investissements distribués par Action Logement sous forme de fléchage budgétaire pluriannuel pour la rénovation d'ensemble de logements sociaux à hautes valeurs patrimoniales comme les cités-jardins. Enfin, le questionnement du financement et de l'encadrement des travaux de propriétés privées présentes au sein des cités-jardins ne doit pas être oublié.

POUR TOUTES CES RAISONS, LA NOTION DE SECONDE VIE DU BÂTIMENT NOUS PARAÎT PARTICULIÈREMENT ADAPTÉE À CE PATRIMOINE.

PRÉSERVER CE PATRIMOINE DE GRANDE VALEUR, URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE

ADAPTER CE PATRIMOINE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ACTUELS

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS REMIS AUX NORMES CONTEMPORAINES D'HABITABILITÉ

RETRouver une mixité de produits locatifs pour renouer avec l'idée fondatrice des cités-jardins



VALEURS ARCHITECTURALES SECONDE VIE

Isolation phonique et thermique (été/hiver) par l'intérieur

Préserver l'architecture
site pittoresque, label architecture contemporaine remarquable, patrimoine d'intérêt régional

Utiliser la flexibilité de la structure construction en poteaux-poutres permettant de faire évoluer le bâti

Installation des réseaux d'aération et de chauffage (VMC)

Qualité de la construction
matériaux nobles, logements traversants, façades décorées

□ La petite taille des logements oblige à repenser totalement la distribution interne des immeubles et à diminuer le nombre de logements en location

VALEURS PAYSAGÈRES BIODIVERSITÉ

Plantation de nouvelles strates végétales haies pour les oiseaux-par l'intérieur
Redynamisation des jardins : jardins individuels, espaces partagés productifs

Faire évoluer les espaces verts pour amener de la **biodiversité** et atténuer l'impact du **changement climatique** d'intérêt régional

Omniprésence et aménagement des espaces verts
arbres, cœur d'îlot, jardins partagés, peu d'imperméabilisation

RÉNOVATION DES CITÉS-JARDINS, QUARTIERS À FORTE VALEUR PATRIMONIALE

Présence d'équipements publics, de commerces et proximité de l'emploi
Densité urbaine faible

Développer les mobilités douces pour limiter l'impact de la voiture et **activer le manque de garages**

Réinvestissement des pieds d'immeubles
garages à vélo, bornes électriques, ordures ménagères

VALEURS SOCIALES ACCESSIBILITÉ

Variété dans la typologie des logements sociaux
revenus, structure familiale

Proposer des logements sociaux et non sociaux pour toutes et tous
seniors, PMR, familles,...

Restructuration des logements
Création salle de bain, cage d'escalier, logements PMR, familles,...

VALEURS URBAINES VILLE DU 1/4 D'HEURE