

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



Le 02 mai 2023

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

COMMISSION PRESERVATION - RENOVATION

Date : 4 juillet 2023 Horaire : 14h30-17h
Lieu : Siège du CROAIF

Participants : **Hélène CHARRA-PONTILLO** (Hauts-de-Seine Habitat) ; **Renée FLORET-SCHNEIDE** (Architecte) ; **Valérie FOUCHER-DUFOIX** (ENSA Paris-Belleville) ; **Fabien GANTOIS** (CROAIF) ; **Sébastien JACQUOT** (Paris 1- IREST) ; **Estelle LUSSEAU** (CD 93) ; **Noémie MAURIN-GAISNE** (ARCJ) ; **Benoît POUVREAU** (CD 93) ; **Pierre TOUYA** ; **Marc SIRVIN** (Architecte) ; **Hanna SKAPSKA** (thésarde ENSA Paris-Belleville) ; **Marian SYPNIEWSKI** (Seine-Saint-Denis Habitat)
Excusé.es : **Valérie BETHOUART-DOLIQUE** (Ville de Suresnes), **Chantal JUGLARD** (Ville d'Argenteuil), **Jean BOIDOT**,

Ordre du jour

- RETOURS SUR LES DERNIERES ACTIONS
 - REFLEXION SUR LA COLLABORATION ENTRE LA COMMISSION RECHERCHE ET LA COMMISSION PRESERVATION-RENOVATION
 - POINTS DIVERS - ACTUALITÉS
-

I. RETOURS SUR LES DERNIÈRES ACTIONS

Pour rappel, la commission a été réactivée cette année pour répondre aux enjeux de la loi climat et résilience et faire pression sur la loi finance 2024 pour mieux accompagner l'aide à la rénovation. Ce travail s'inscrit également dans la dynamique portée par l'USH avec l'appel à projets « [Seconde vie d'un bâtiment](#) ».

Fédération Nationale des Associations Régionales _ Mail aux associations régionales de bailleurs afin de lancer un recensement des cités-jardins nécessitant une rénovation dans les prochaines années.

- A noter qu'il y a un renouveau dans les directions des associations dont certaines ne connaissent peut-être pas encore suffisamment leur patrimoine

Union Sociale pour l'Habitat _ Pas de possibilité d'intervention pour le congrès HLM 2023, néanmoins la thématique est intéressante et pourrait être proposée pour le congrès HLM 2024. Il faudra revenir vers l'USH en février 2024.

- Voir avec l'AORIF pour qu'une rencontre informelle s'organise sur le stand de l'USH sous la tutelle de l'AORIF.

Maisons paysannes de France _ Il nous faut nous rapprocher des associations du G8 patrimoine qui sont également entrain de sensibiliser le sénat à la problématique de la rénovation des logements anciens (avant 1948).

Commission d'enquête sur la rénovation énergétique - SENAT

La table-ronde sur le patrimoine du 30 mai 2023 souligne principalement trois grands axes ([Vidéo en ligne](#)) :

- Incompatibilité de l'actuel DPE avec la réalité du bâti ancien
 - o Il a été demandé un moratoire pour le DPE en attendant de proposer un outil plus adapté au bâti ancien
- Développer les formations des diagnostiqueurs
- Revoir les systèmes financiers pour qu'ils prennent mieux en compte le bâti ancien

Table-ronde sur la Rénovation énergétique du parc social du 10 mai 2023, avec notamment Emmanuel Cosse représentant l'USH ([Vidéo en ligne](#)) :

- Les 4,8 millions de logements sociaux posent des questions spécifiques
- Le patrimoine ancien de logements sociaux sont majoritairement dans les anciens grands bassins industriels à savoir dans le Grand Est, le Nord et l'Île-de-France. Logements où les étiquettes sont les plus mauvaises
- L'USH demande une stabilité du calendrier et une visibilité financière des aides.

Lors de [la présentation du rapport de la commission d'enquête](#) sur la rénovation énergétique présenté par Guillaume Gontard (rapporteur, sénateur de l'Isère, groupe écologiste), sur les sujets nous concernant il a été dit :

- Politique encore en chantier sur cette question
- De faire évoluer le DPE à la marge pour le bâti ancien, mais on ne reviendra pas dessus (16 :57 :00)
- Les bailleurs sociaux ont une vraie expertise dans la rénovation, qu'il faut s'appuyer sur eux et avec une aide étatique d'1,5 milliards d'euros dès 2024 (17 :06 :00)

Appel à Manifestation d'Intérêt Régional - Seconde Vie du bâtiment :

- Deux candidatures par les bailleurs adhérents : la cité des Grésillons à Asnières (Hauts-de-Seine-Habitat), la cité des Pommiers à Pantin (Seine-Saint-Denis Habitat)
 - o La Cité des Grésillons n'a pas été sélectionnée car le DPE n'était pas le bon (3CL et non TH-C-E ex
 - o La Cité des Pommiers n'a pas non plus été sélectionnée
- L'AMI n'a pas fait le plein, ce qui révèle les problèmes des critères trop précis
- Un second tour va être lancé et il est possible qu'un des deux dossiers soit repêché à cette occasion.

Coût indicatif des opérations TTC pour des opérations d'Hauts-de-Seine Habitat

- Réhabilitation thermique : 40 000 € / logement
- Réhabilitation complète (thermique + logement) : 70 000€ / logement
- Restructuration lourde : 120 000 € / logement

Pour Seine-Saint-Denis Habitat, implanté dans un département moins bien doté financièrement, il faut enlever 10 à 15% sur ces sommes.

BRS – Bail Réel Solidaire :

On constate une nouvelle génération d'élus qui se rendent compte que vendre du logement social et en perdre l'organisation est problématique. L'outil du BRS semble être la solution ; il s'agit d'un

mécanisme de dissociation de la propriété : le bailleur reste propriétaire du foncier via l'OFS et l'accédant n'achète que le bâti. C'est une accession durable dans le temps.

- L'accédant paie une petite redevance pour la location du foncier (1ou 2€ du foncier)
- Suresnes première vente en BRS avec du patrimoine entièrement réhabilité

II. RÉFLEXIONS SUR LA COLLABORATION ENTRE LA COMMISSION RECHERCHE ET LA COMMISSION PRÉSERVATION-RÉNOVATION

L'un des objectifs est de poser la *question sur le confort* que l'on veut aujourd'hui afin *de faire évoluer les diagnostics du bâti ancien de logements sociaux* qui se trouve dans une situation compliquée suite à la loi Climat et Résilience. Il faut montrer *pourquoi il est important de mettre autant d'argent sur ce type de patrimoine*. Idéalement, dans l'objectif d'avoir un impact sur la loi finance 2025.

- ⇒ L'objectif final étant d'écrire un plaidoyer alertant sur l'enjeu des rénovations des cités-jardins.
- ⇒ Quel est l'objectif de cette journée d'études ?
- ⇒ Quel mode de financement ? Définir une maquette réaliste d'un financement.
- ⇒

Avant de monter une journée d'études, il faudrait avoir davantage de points de comparaison et d'inspiration. Par exemple, il serait intéressant d'organiser en amont des séminaires de travail afin d'allier des opérateurs avec leur problématiques (questions sociales, financières, analyse du bâti et des matériaux, etc.), de la démarche de projet jusqu'aux travaux (en invitant les entreprises) :

- Le Bassin Minier
- Paris Habitat

BASSIN MINIER :

Pour rappel : le Bassin Minier est composé de 8 EPCI et de 336 communes portées par une mission commune. L'établissement du renouveau du bassin minier est porté par six dimensions intrinsèquement reliées. Les dimensions urbaine, habitat, technique, patrimoniale, sociale, économique, environnementale et 3^e révolution industrielle développées dans le [référentiel d'ambitions partagées de l'ERBM](#).

Il serait intéressant de voir s'il est possible de reproduire les mécanismes d'aides du bassin minier, sur les cités-jardins franciliennes.

- Eco-système du bassin minier, profil du financement (Le Bassin minier a réussi à obtenir une dérogation des classifications)
- Mécanisme de mixité
- Gérer la cession / propriété face à la complexité de traitement avec des locataires, des propriétaires, etc.

La [Cité des électriciens](#) est un bel exemple de rénovation. Toutefois, il semblerait que ce cas isolé ne serait pas pertinent à étudier pour notre sujet.

Contacts :

- **Mélanie DELOTS** – directrice de projet pour le Renouveau du Bassin Minier (melanie.delots@hauts-de-france.gouv.fr / 06 30 27 38 10)
- **Patricia BATAILLE** – Chargée de mission à la direction de l'aménagement du territoire et du logement (patricia.bataille@hautsdefrance.fr / 03 74 27 17 57)
- **Raphaël ALESSANDRI** - Architecte urbaniste, Directeur d'études à la mission du Bassin Minier

PARIS HABITAT :

Pour rappel : Paris Habitat ne possède pas dans son patrimoine de cité-jardin. Néanmoins, nombre de ses logements ont des problématiques similaires aux cités-jardins construites par l'ancien OPHBM de la Seine ; certains de ces ensembles ont même été construits par les mêmes architectes. L'objectif serait d'échanger avec Paris Habitat sur la gestion des travaux de rénovation face notamment au parc d'ancien HBM implanté le long des boulevards des Maréchaux

Contacts :

- **Isabelle QUET HAMON** – directrice des services expertise et appui, maîtrise d'ouvrage et développement (06 83 44 30 28)
- **Hélène SCHWOERER** – DGA à Paris Habitat (helene.scwhoerer@parishabitat.fr)

➔ Quelle dérogation pour toute la masse des cités-jardins ? L'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France doit être porteuse de toutes ces protections. Cette complexité il faut la présenter comme une nouvelle voix acceptable d'un point de vue économique, social et patrimonial.

FORMAT :

- Date imaginée : novembre/décembre 2023
- Ouverture pondérée aux séminaires, il ne s'agirait pas d'un évènement public

III. RÉFLEXIONS DIVERSES :

Concernant l'isolation phonique, on constate une obsolescence sociale car les confort phoniques sont beaucoup plus exigeants aujourd'hui qu'il y a un siècle.

Ces logements sociaux intégrés dans du bâti ancien nécessitent - peut-être encore plus que d'autres logements - un besoin d'accès aux dernières innovations à des prix corrects (isolation). En effet, lorsque les charges de chauffage ou les loyers sont trop élevés cela impacte les locataires. Ils peuvent alors avoir des difficultés à payer ; or les loyers impayés sont problématiques pour la gestion financière des bailleurs sociaux.

Une autre piste de séminaire de travail pourrait porter sur l'auto-réhabilitation avec les habitants (contact : Marion HOWA).

Pour les bailleurs, avoir des arbres de décision

Se mettre en relation avec Béatrice Mariolle qui travaille sur les matériaux, les tests etc.