

# Pavillon de l'Exposition

UNE VISION DU PARC DE LOGEMENT DE DEMAIN

JEUDI 5 OCTOBRE 2023



PARTIE

01

Que dire  
aujourd'hui des  
coûts de  
rénovation ?

# Etude objectivation des coûts

L'étude menée par l'USH

## Objectifs de l'étude

- Mesurer l'impact des évolutions réglementaires récentes (notamment RE2020) sur le coût de la construction ;
- Objectiver les coûts des opérations de réhabilitation du parc existant, en fonction de l'ambition de ces dernières (efficacité énergétique et amélioration de la qualité de vie).

Ces données, exploitées dans le cadre de l'Institut de Recherche et d'Information en Économie de la Construction (IRIEC), permettront d'obtenir des éléments objectifs et représentatifs de l'activité des organismes Hlm, au regard des évolutions récentes de notre environnement (RE2020, Loi Climat et Résilience, SNBC, crise des matériaux, crise de l'énergie, etc.).

## Partenariat

Etude réalisée en partenariat avec l'UNTEC

# Etude objectivation des coûts

Exigences et liste des pièces demandées pour les opérations



**Jérémy FERRARI**

**USH**

Responsable Dpt Transition et Résilience

[jeremy.ferrari@union-habitat.org](mailto:jeremy.ferrari@union-habitat.org)

## Exigences sur les opérations recherchées

- Bâtiment de logement collectif, sans contrainte de taille ;
- Opérations livrées ou en travaux sur la période 2018 à 2023 ;
- Territoire métropolitain, dont Corse.

## Liste des pièces demandées

- Fiche type de présentation de l'opération ;
- Éléments de présentation de l'organisme afin de présenter les contributeurs dans le rapport ;
- Fiche d'identité de l'opération (caractéristiques et éléments dimensionnants) ;
- Plans ;
- Cahier des Charges Techniques Particulières (CCTP), pour chacun des lots ;
- Décomposition des Prix Globale et Forfaitaire (DPGF), pour chacun des lots.



# ÉCHANGES



**PARTIE**

**02**

# Comment assurer la massification de la rénovation ?



**Nicolas DESMARS**  
Tribu Energie  
Responsable pôle rénovation

# SOMMAIRE

**CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE**

**ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE LIE A LA PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

**BENCHMARK DES PRATIQUES PASSÉES ET ACTUELLES DE  
MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION**

**PROPOSITIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA MASSIFICATION  
DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN SECTEUR HLM**

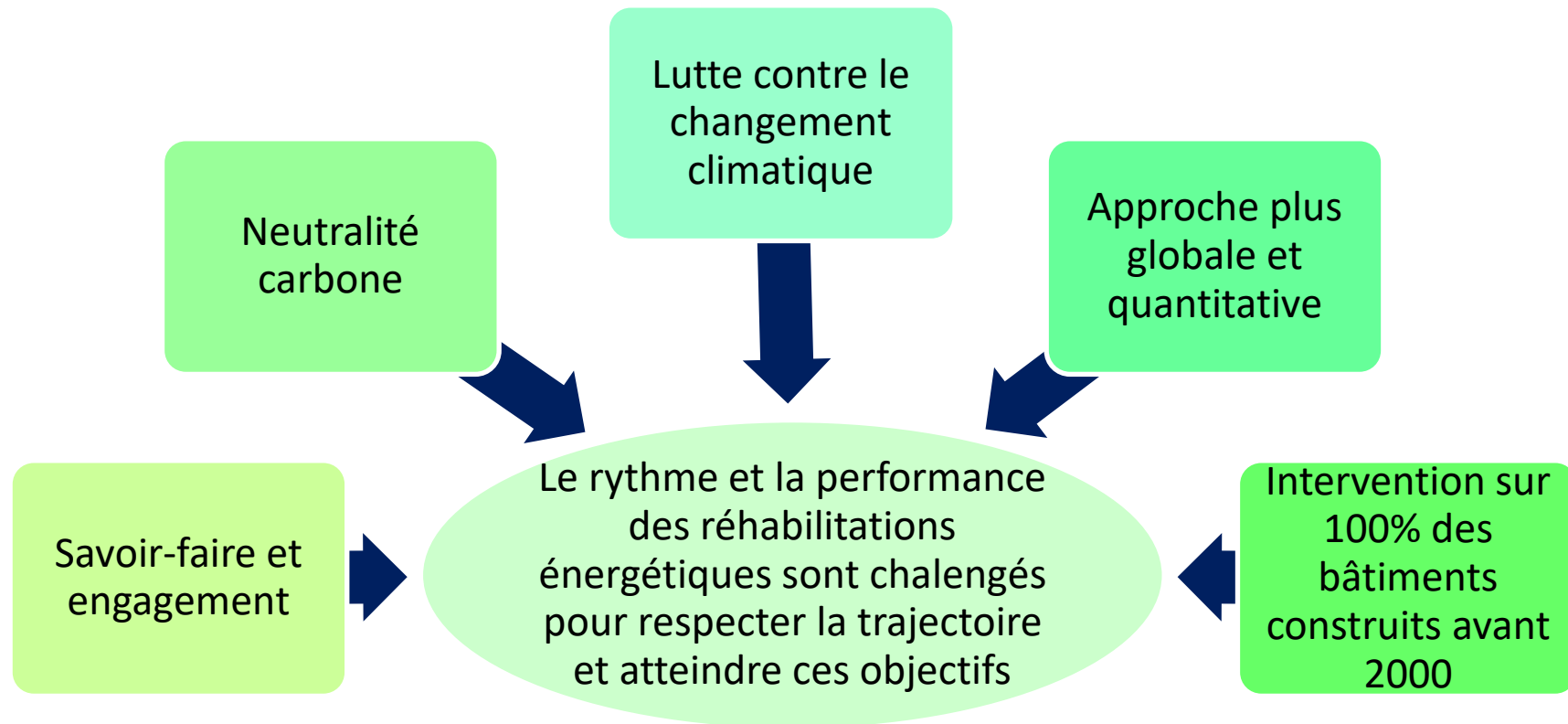


# CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

## 2 phases principales :

→ Etat des lieux et benchmark

→ Propositions pour le développement de la massification de la rénovation énergétique en secteur HLM





# ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

## DPE

**Interdiction de location des passoires thermiques**

**Audits énergétiques**

**RT existant et obligation d'isolation en cas de ravalement, réfection de toiture**

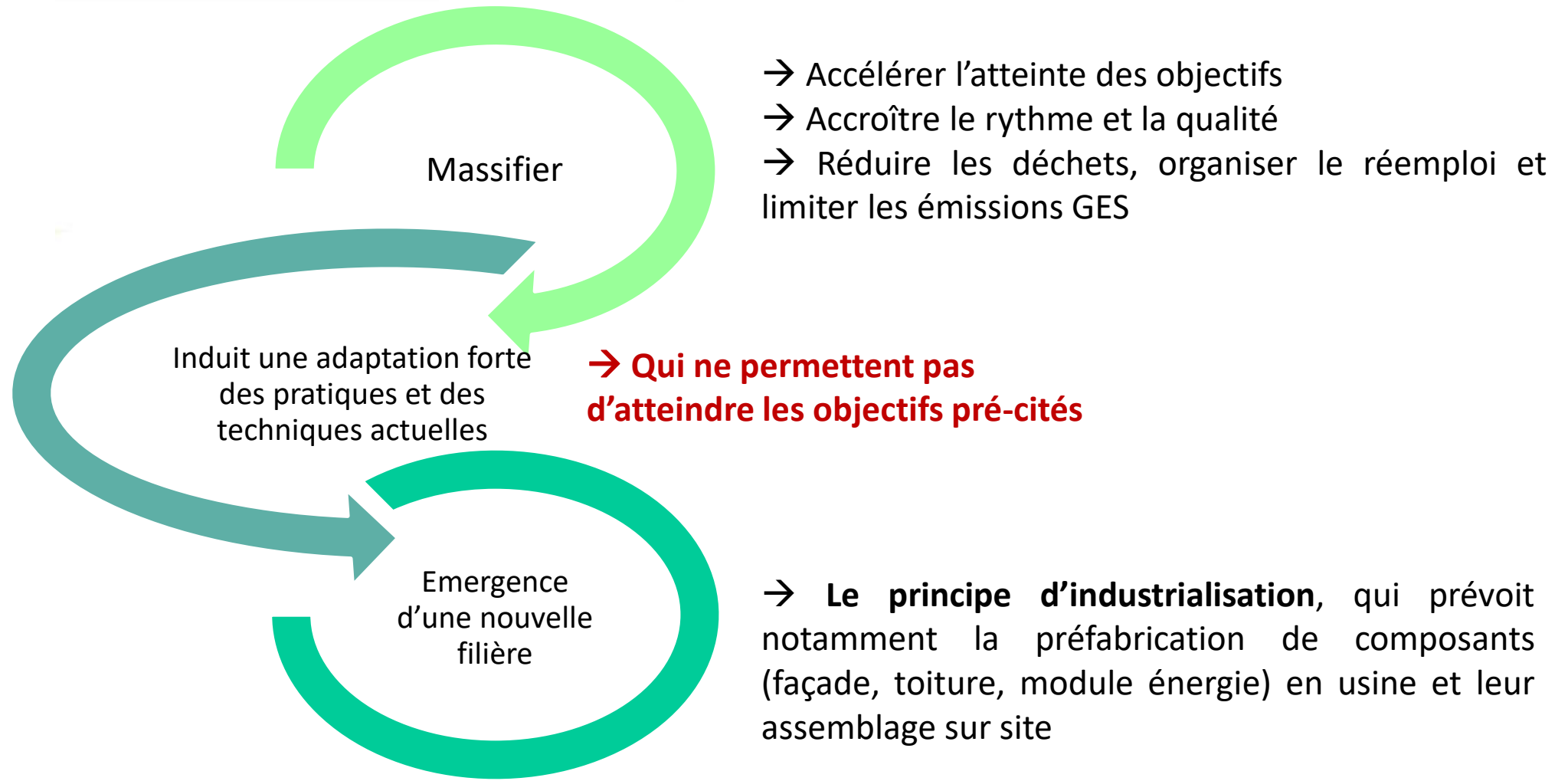
Opportunités

Identification et évaluation  
Sensibilisation  
Valorisation  
Grande échelle  
Priorités des travaux  
Améliorer la performance énergétique des logements sociaux existants  
Réglementation permettant d'encadrer techniquement ou d'embarquer les travaux de rénovation thermique

Limite de l'évaluation et de la précision  
Ciblent principalement les passoires énergétiques  
Résultats variables  
Contraintes réglementaires liées au DPE qui ciblent principalement les passoires énergétiques  
Pas de lien direct avec la massification

Contraintes

# BENCHMARK : Objectifs et enjeux



# BENCHMARK : Historique de la massification

## Benchmark historique

- Tirer les conclusions des pratiques historiques

## Enjeux majeurs

- L'extension extra-muros de grandes villes du 19è
- Cités ouvrières à partir de 1880
- L'émergence de nouveaux styles constructifs
- (Re)construction de villes entières

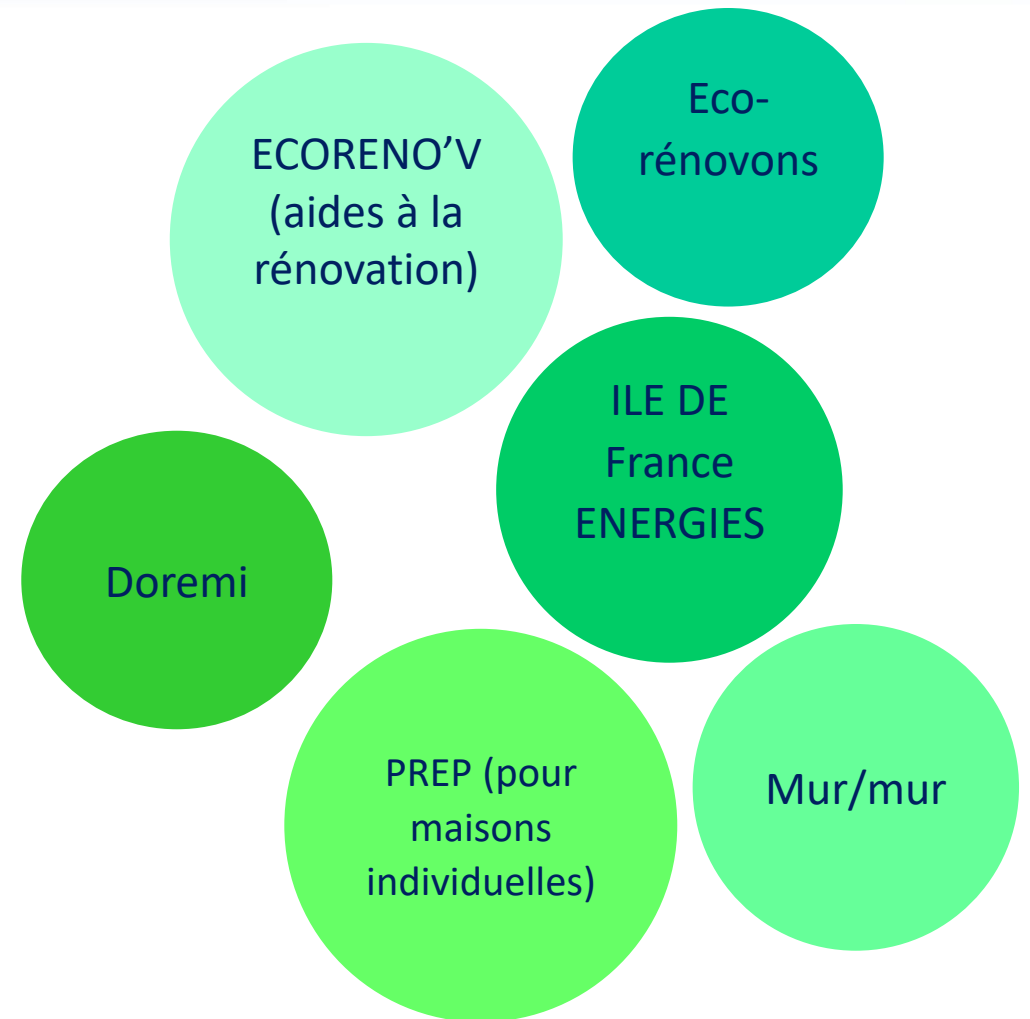
## 3 axes majeurs nécessaires à la massification

- Une politique volontariste grâce à une stratégie clarifiée et organisée
- Des moyens financiers solides et soutenus
- Des moyens techniques efficaces : systèmes et matériaux performants

# BENCHMARK : démarches & dispositifs français

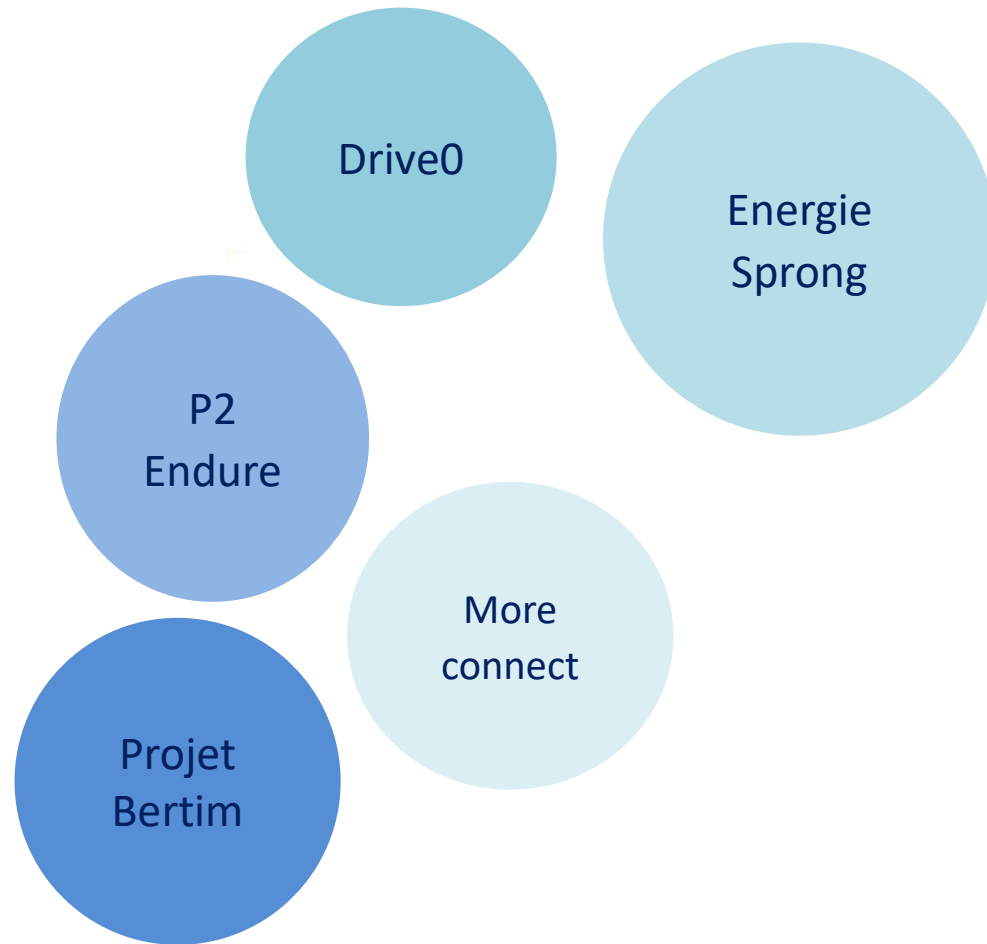
(exemples parmi l'existant)

- Des guichets uniques pour **centraliser les demandes** et une aide financière
- **Plusieurs étapes**, de la sensibilisation à la réalisation des travaux en passant par le diagnostic énergétique, la définition d'un plan de financement et la recherche de financements complémentaires.
- **Approche collective** de la rénovation énergétique, en encourageant la création de **groupes de travail**
- Développement d'une plateforme numérique interactive



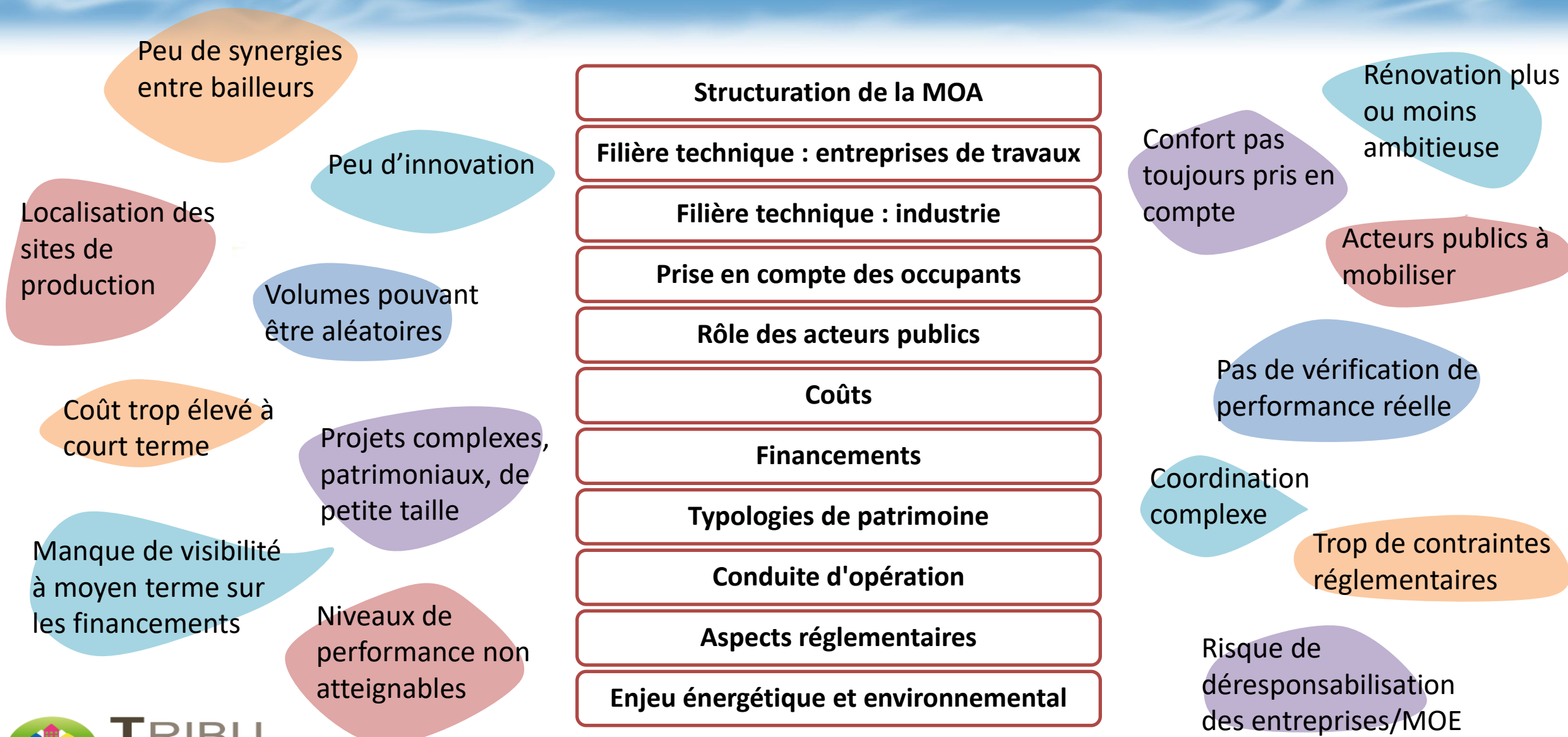
# BENCHMARK : démarches & dispositifs européens

(exemple parmi l'existant)



- Passer à la rénovation énergétique au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) à **grande échelle**, en minimisant les coûts et les désagréments pour les locataires, et en garantissant la performance énergétique réelle
- **Préfabrication** des éléments de rénovation en usine
- **Installation rapide** des éléments préfabriqués
- Contrôle qualité rigoureux pour garantir la conformité des travaux
- Monitoring et maintenance pour assurer la **durabilité** des rénovations

# BENCHMARK : Synthèse des freins à la massification



# Synthèse des propositions

## Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Développer entre bailleurs les synergies opérationnelles, les analyses de parc immobilier et les plateformes d'achats et appels d'offre groupés (en continuité des initiatives déjà en cours dans les AR HLM)

→ Monter en compétence en interne sur ces sujets pour limiter les recours à des AMO, partager les expériences entre bailleurs



# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

**Filière technique : entreprises de travaux**

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ La massification va de pair avec des projets de rénovation énergétique globaux, et non portant seulement sur quelques lots. La filière doit se former et se monter d'avantage polyvalente et efficace dans la coordination et la gestion des délais pour répondre à ce besoin

→ Besoin de muter d'un secteur qui reste principalement artisanal vers une industrialisation du process de rénovation. Important de développer la R&D et l'amélioration des process dans les chantiers de rénovation énergétique





# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

**Filière technique : industrie**

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Intégrer les industriels à la démarche. L'ensemble des axes liés aux industriels présentés ci-dessous ne sont possibles que si les MOA généralisent les appels à projet de massification pour créer suffisamment de demande et réaliser des économies d'échelles sur ce type de projet

→ Localiser les sites de production sur tout le territoire permettant d'avoir un maillage et de limiter les contraintes liées aux transports, notamment pour les façades préfabriquées



# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

**Prise en compte des occupants**

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Développer d'avantage la pédagogie et la communication auprès des occupants, en travaillant en premier lieu sur les sujets qui les touchent au quotidien : la réduction des charges, contraintes de durée & ordonnancement des travaux, amélioration de la qualité de vie, nouvelles offres de service, etc.

→ Les projets en massification sont généralement moins contraignants pour les occupants notamment du fait de durées de chantier réduites. Cet aspect est à valoriser.



# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

**Rôle des acteurs publics**

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Mettre en œuvre une stratégie nationale de massification de la rénovation énergétique et bonifier les dispositifs financiers actuels ou créer de nouveaux dispositifs financiers pour appuyer les démarches de massification.



# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

**Coûts**

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Généraliser les démarches de massification et faire monter en compétences les bailleurs permettra de limiter le surcoût actuel de ce type de projet

→ Développer la vérification des performances réelles après travaux pour d'avantage garantir la performance réelle de travaux. Fixer cependant une durée de performance énergétique réaliste (5 à 10 ans) pour les acteurs concernés

→ Lorsqu'une production locale d'énergie est mise en œuvre, opter pour l'autoconsommation qui bénéficie directement à la réduction des charges et des consommations du site



# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

**Financements**

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Conditionner une partie des financements à la rénovation énergétique à la réalisation du projet avec une démarche de massification lorsqu'il y est éligible



# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

**Typologies de patrimoine**

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Développer davantage une analyse fine du parc immobilier (type plateforme Prioréno) afin d'identifier les typologies de bâti favorables à la massification. Développer des stratégies de massification propres aux spécificités de chacune des typologies éligibles. Cela permettra l'émergence de modèles économiques et d'offres spécifiques pour chacune de ces typologies



# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

**Conduite d'opération**

Aspects réglementaires

Enjeu énergétique et environnemental

→ Entreprises/MOE/Exploitants/Industrie : développer des groupements permettant une offre commune globale de conception/réalisation/entretien/maintenance portant l'ensemble du processus. Ce développement n'est possible que si les MOA généralisent les appels d'offre de massification pour créer suffisamment de demande et réaliser des économies d'échelles sur ce type de projet

→ Favoriser un climat de confiance entre les bailleurs sociaux et les professionnels (Entreprises/MOE/Exploitants/Industrie) sur la base de cahiers de charges et démarches qui font référence

# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

**Aspects réglementaires**

Enjeu énergétique et environnemental

→ Adapter les contraintes urbanistiques pour permettre, lorsque cela est envisageable, de simplifier les projets de massification de la rénovation énergétique





# Synthèse des propositions

Structuration de la MOA

Filière technique : entreprises de travaux

Filière technique : industrie

Prise en compte des occupants

Rôle des acteurs publics

Coûts

Financements

Typologies de patrimoine

Conduite d'opération

Aspects réglementaires

**Enjeu énergétique et environnemental**

→ Définir des seuils énergétiques à atteindre selon les typologies de patrimoine et autres spécificités. Une généralisation du E = 0 n'est pas réaliste et des adaptations sont nécessaires (rénovation énergétique performante, niveau BBC rénovation / classe B)

→ Intégrer de la massification énergétique dans les démarches environnementales au sens large (type NF Habitat HQE) ou d'économie circulaire par ailleurs visées par les bailleurs sociaux dans le cadre de leurs projets de rénovation énergétique





# ÉCHANGES



PARTIE

# 03

**« Seconde Vie » : plus qu'un dispositif financier, une vision de la transformation de résidences**

# a) Contexte et enjeux de la rénovation

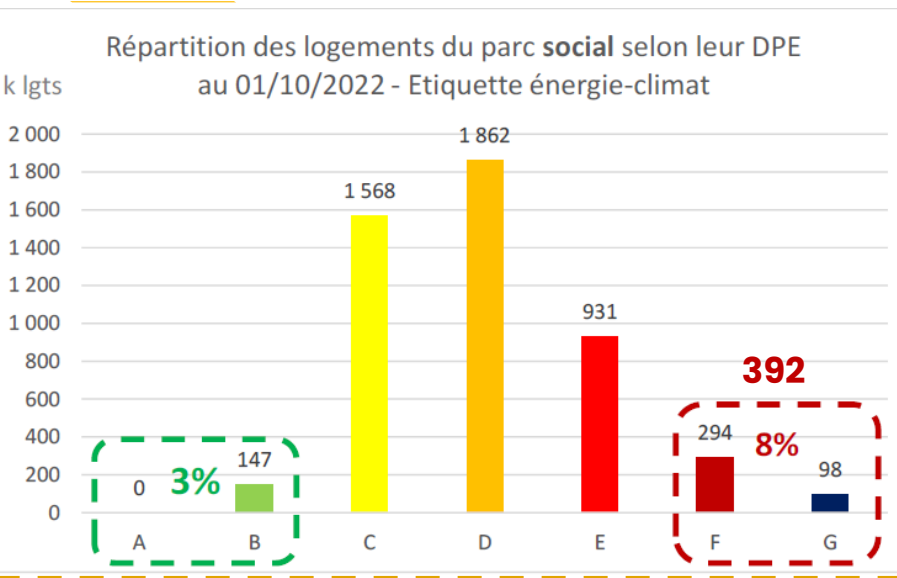
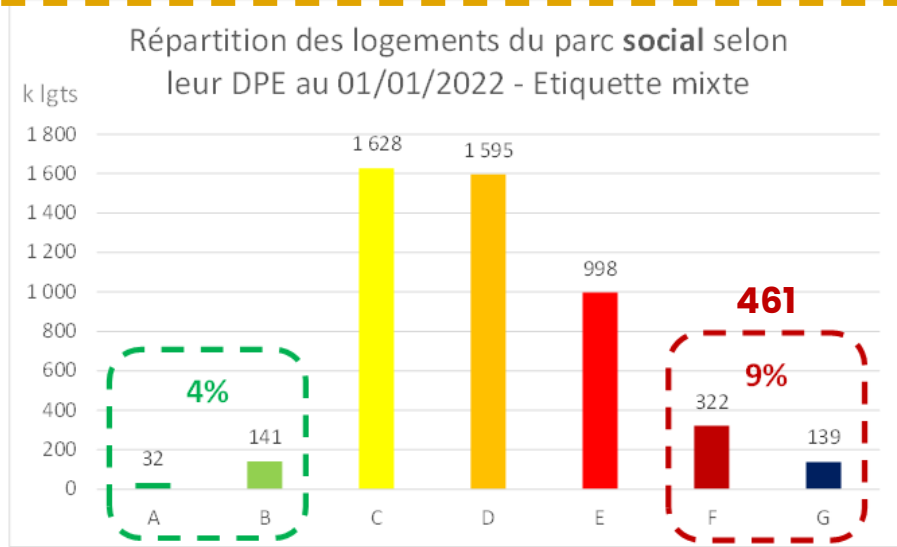


**Jérémie FERRARI**  
USH  
Responsable Dpt Transition et Résilience

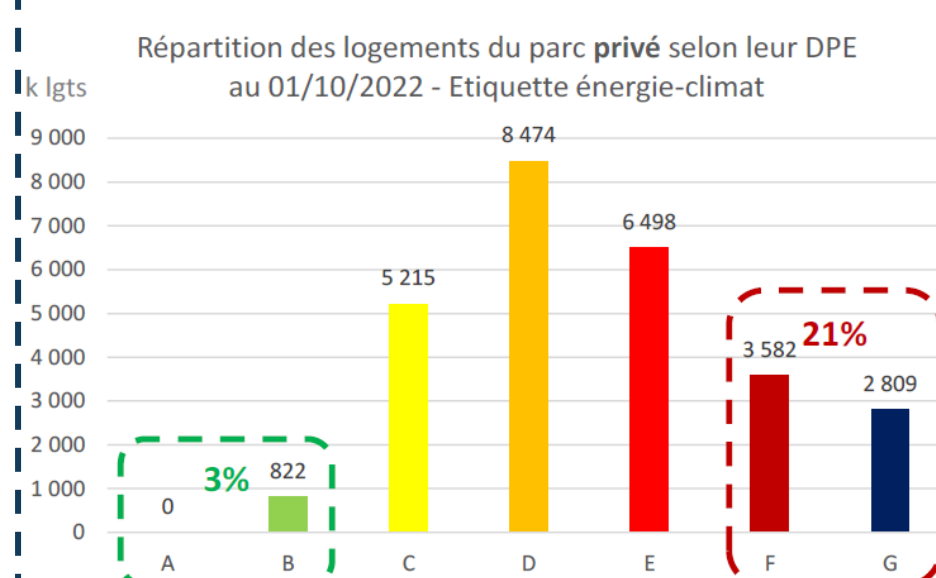
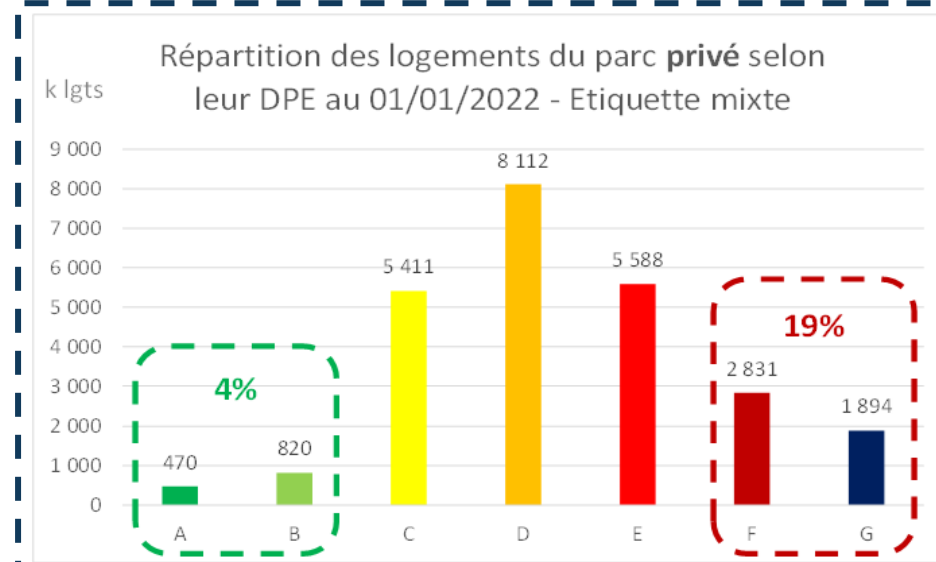
# Etat des lieux

## Le parc Hlm et sa performance environnementale

### Parc social



### Parc privé

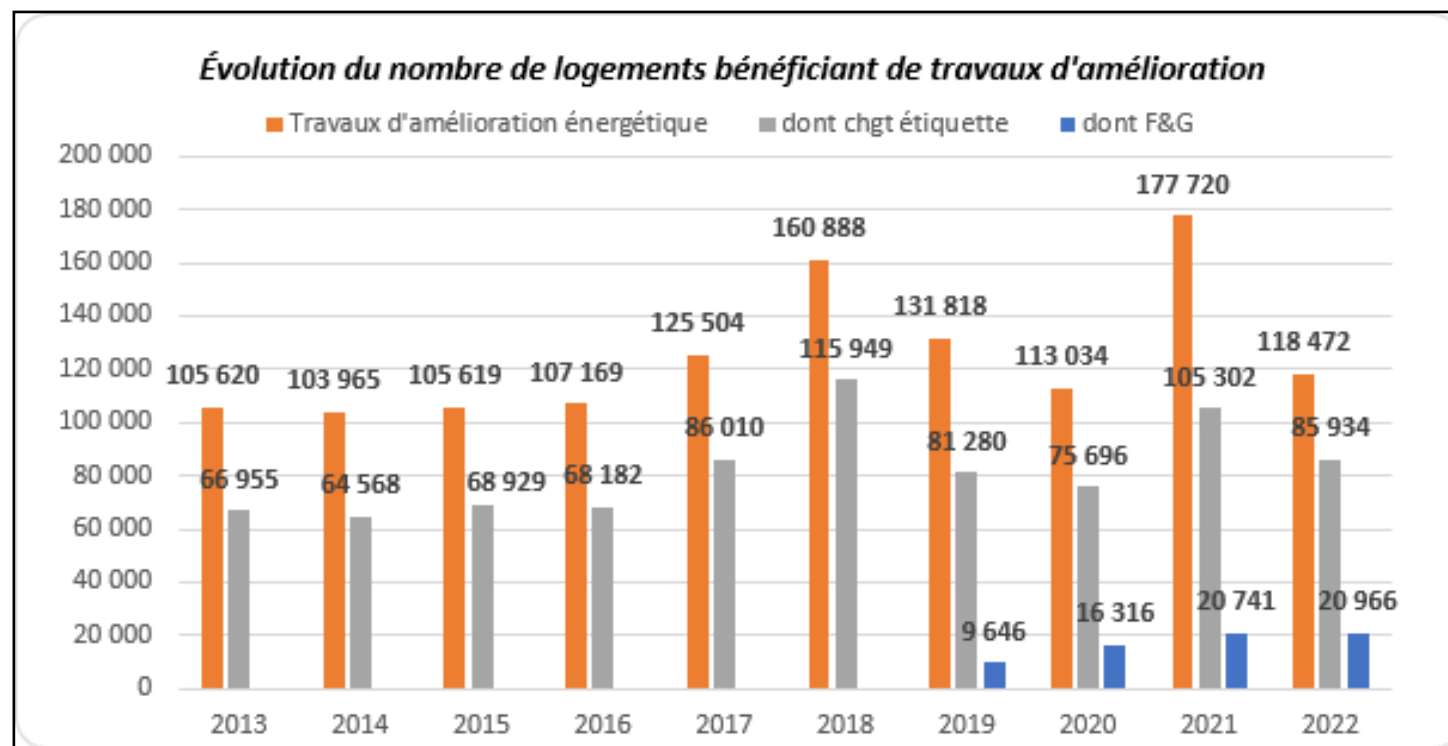


1) Caractéristiques des résidences principales, dont logements sociaux, selon leurs étiquettes DPE, au 1<sup>er</sup> janvier 2022  
 Rapport « [Le parc de logements par classe de performance énergétique](#) », Juillet 2022, MTECT - Observatoire national de la rénovation énergétique

2) CSTB - BDND 2022-10.b, Répartition au 01/10/2022  
 Extrapolation sur échantillon de DPE logements réalisés entre 12/2021 et 10/2022

# Etat des lieux

## Le parc Hlm et sa performance environnementale



**Plus de 93 000  
rénovations/an avec  
changement  
d'étiquette et de  
l'ordre de 48 000  
travaux d'amélioration  
énergétique  
complémentaires  
depuis 2018**

# b) Le programme REHA

*Innover ensemble  
pour des réhabilitations de qualité*

Virginie THOMAS  
PUCA  
Directrice de programmes  
d'expérimentation et de recherche

# REHA : Une dynamique partenariale

Partenaires institutionnels et opérationnels



Seqens, Paris Habitat, ICF, Altéal (Colomiers Habitat), Vilogia, Pas-de-Calais Habitat, Pluralis, Logeo Seine, Immobilière Podeliha, Notre Logis, Patrimoine Languedocienne, Atlantique Habitations, Toit et Joie, ICF Sud-est Méditerranée, CDC Habitat, Seine Saint-Denis Habitat, Partenord, Finistère Habitat, Promocil, Interregionale Polygone, La Méta, Ville de Lyon, Ville de Saint-Lô, Saint-Brieuc Armor agglomération, Association Sillage, Association 4AJ, Habitats Jeunes Le Levain...

- ✓ **62 opérations-supports**
- ✓ **150 projets portés par des architectes**
- ✓ **Plus de 500 entreprises mobilisées**



# REHA : un programme à visée opérationnelle

## Les objectifs

- ✓ **Assurer la transition écologique du parc de logements existants**  
en montrant l'intérêt d'engager des interventions globales qui assurent actualité de la qualité  
d'usage résidentielle et pérennité des logements
- ✓ **Mettre en œuvre des solutions adaptées**  
en accompagnant le développement de solutions architecturales et techniques pertinentes, évolutives  
(adaptables, réversibles, frugales...) et bas carbone
- ✓ **Développer des outils facilitateurs**  
permettant aux MOA de monter les opérations du point de vue financier, technique et juridique,  
contractuel...



Op. Bourg-Vieux, Voreppe / Pluralis Habitat



Op. Bourg-Vieux, Voreppe / Pluralis Habitat



Op. Résidence Bouvier, Halluin /3F Notre Logis



Op. Route du Cap, Sainte-Adresse / Logéo Seine



Op. Route du Cap, Sainte-Adresse / Logéo Seine



# Financer les réhabilitations ambitieuses

Retours d'expériences

## Quels montages financiers pour ces opérations ?

- > Des opérations « atypiques », qui impliquent un investissement financier conséquent pour permettre une restructuration globale sur un patrimoine déjà existant et habité.
- > Des opérations « mille-feuilles » dont le montage financier relève d'un assemblage de 8 à 12 produits financiers (subventions, emprunts et fonds propres).
- > Un enjeu de mobilisation et de coordination des multiples partenaires financiers
- > Des stratégies qui mixent réhabilitation/neuf pour équilibrer les opérations

# Financer les réhabilitations ambitieuses

Retours d'expériences

## Quelles stratégies pour conjuguer réhabilitations ambitieuses et recettes locatives ?

> Des opérations montées :

- dans un cadre de droit commun
- dans un contexte de marché en tension
- avec des loyers pratiqués parmi les plus faibles du parc du bailleur (pas possible d'envisager l'augmentation de loyer comme levier financier).
- corrélé la nécessité d'une intervention globale (donc coûteuse)

> Certaines opérations, pourtant fléchées « démolition » dans les PSP ont été menées car leur démolition s'avérait insoutenable :

- relogements trop éloignés de populations très fragiles pour retrouver les mêmes niveaux de loyer
- droits à reconstruire sur site trop faibles



# Piloter des opérations complexes et innovantes

Retours d'expériences

## Quelle organisation interne aux OLS ?

- > « Faire du neuf avec du vieux » bouscule l'organisation historique des OLS
- > Pour accompagner cet enjeu de transformation des OLS ont mis en place des organisations singulières, qui pour certaines ont permis d'initier un nouveau fonctionnement interne
- > Des équipes-projets dédiées

## Quel recours aux compétences d'AMO ?

- > Inédites les opérations ont majoritairement nécessité le recours à compétences apportées par des AMO
- > Des périmètre d'intervention variables selon les opérations et les ressources internes des OLS
- > Des interventions dans toutes les phases du projet (conseil, programmation, montage financier, procédure de commande, suivi de la phase étude, chantier...)

# Piloter des opérations complexes et innovantes

Retours d'expériences

## Quelle(s) procédure(s) de commande ?

- > Un objectif : tester les conditions offertes par la procédure de conception-réalisation afin de sécuriser les ambitions et le coût du projet de réhabilitation lourde
- > Le cadre du programme REHA a souvent été la première fois que les OLS recouraient à la conception-réalisation en réhabilitation
- > Les opérations ont permis de tester – à cadre de droit constant - les différentes variantes possibles (conception-réalisation classique ou associé à un dialogue compétitif, « basic design », MGP...)
- ✓ **Un travail d'évaluation in itinere qui se poursuit par un groupe de travail**

# c) Le dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux »



**Jérémy FERRARI**

**USH**

Responsable Dpt Transition et Résilience

# Le dispositif « Seconde vie » élaboré par le Mouvement Hlm et la Caisse des Dépôts

Qu'est-ce que c'est ?

**Une brique complémentaire de financement qui enrichi l'écosystème existant et qui peut être une alternative à la démolition - reconstruction**

## Objectifs :

- Redonner un nouveau cycle de vie au patrimoine existant ancien ;
- Rénovation énergétique performante (tel que définie par l'article 155 de la Loi Climat et Résilience) ;
- Amélioration significative de la qualité de vie et d'usage pour les locataires.

## Les demandes du Mouvement Hlm :

- Prêts longs (40 ans) de la Caisse des Dépôts + éco-PLS ;
- Exonération de TFPB (25 ans) ;
- TVA à 5,5% pour l'ensemble des travaux ;
- Évolution potentielle des loyers.

# Une expérimentation lancée en 2023

Éviter l'effet tunnel en attendant la pérennisation du dispositif

15 M€  
du FNAP

Un cahier des charges spécifique a été proposé par l'administration, intégrant partiellement les recommandations de l'étude pilotée par la Caisse et l'USH :

- Établir un nouveau cycle de vie à des **bâtiments de plus de 40 ans**, en leur redonnant des propriétés équivalentes à celles du neuf ;
- Intervenir sur les logements les plus énergivores (**DPE avant travaux F ou G**) à travers une rénovation hautement performante (**DPE après travaux A ou B**) ;
- Réaliser des **travaux d'amélioration de la qualité de vie pour les locataires**, voire de restructuration / transformation pour faire mieux correspondre la typologie des logements après travaux aux besoins identifiés sur le territoire (soit la transformation d'anciens grands logements en petites typologies plus cohérentes avec le besoin des demandeurs) ;
- **D'améliorer l'accessibilité des immeubles** (rampe d'accès aux parties communes, installation ou modernisation des ascenseurs, etc.).

# Une expérimentation lancée en 2023

Un succès avant le déploiement du dispositif

2 000 logements  
réceptionnés par  
l'administration centrale

**25 opérations  
lauréates**

**946 logements  
subventionnés**

**17,6 M€**

## Mise en place d'un Comité de Suivi des opérations lauréates (*mission copilotée Caisse / USH*)

- Analyse (quantitative et qualitative) de dossiers qualifiés de non éligibles à l'expérimentation du dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux » ;
- Analyse des dossiers lauréats à l'expérimentation du dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux » sur la base d'indicateurs environnementaux, économiques et sociétaux.

# Et maintenant ...

## Introduction du dispositif « Seconde vie » dans le PLF 2024

### **Le dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux » est introduit dans le PLF 2024 (Article 6)**

Un périmètre restreint par rapport à nos demandes :

- LLS achevés depuis au moins 40 ans ;
- LLS ont bénéficié d'un prêt réglementé ou d'une convention à l'aide personnalisée au logement depuis au moins quarante ans ;
- Étiquettes DPE avant travaux limitées à F/G ;
- Étiquettes DPE après travaux A ou B ;

Les demandes du Mouvement Hlm intégrées au texte :

- Exonération de la TFPB pendant 25 ans (entre le 01/01/24 et le 31/12/26), puis 15 ans ;
- Ouvert à l'ensemble du territoire : Hexagone et Outre-Mer (modalités à définir par décret) ;
- Pas de « restriction » liée à un financement ANRU.

**L'USH a proposé des  
amendements pour  
élargir le périmètre**

## d) Témoignage d'un organisme lauréat de l'expérimentation « Seconde vie »



**Julien PRIEUR**  
Un toit pour tous  
Directeur du patrimoine



# Expérimentation du dispositif « Seconde Vie des Logements Locatifs Sociaux »

Congrès HLM - Nantes

# Un toit pour tous en bref



**4 AGENCES DE PROXIMITE**

**90 COLLABORATEURS AU PLUS PRES DE NOS LOCATAIRES**

**Une présence territoriale étendue  
13-30-34-84**

**47 M€  
de chiffre  
d'affaires**

**10 300  
logements  
et lits gérés**

**23 000  
personnes  
logées**

# Un toit pour tous société à mission

Notre mission est de proposer un habitat de qualité, vertueux, financièrement abordable, à l'écoute des besoins des habitants et des territoires, pour répondre aux différents parcours de vie.

# La Verrerie à Bessèges (30)



Bâtiment « Verrerie 8 rue de la Verrerie »



Bâtiment « Verrerie 13 rue Marcel »



Date de construction : 1953



60 logements acquis en 2019

- 12 répartis dans un bâtiment collectif (R+4).

- 48 répartis sur 12 bâtiments en semi-individuels (R+1).



Etiquette énergétique **F** (nouvelle méthode)



# Intérêt du projet

- ➔ Transformation de notre parc présentant une performance énergétique très défavorable.
- ➔ Transformation d'une résidence avec une vraie qualité patrimoniale.
- ➔ Participation à une expérimentation nationale.
- ➔ Accompagnement d'un territoire défavorisé.
- ➔ Niveau de subvention permettant de réussir un projet ambitieux.

# Le projet

Projet mené en lien avec les étudiants de l'ENSA

➔ Programme de travaux complet (Performance énergétique, parties privatives, espaces verts, ...) :

Qualité  
architecturale

Rattachement  
au tissu urbain

Cadre de vie

Sécurisation

➔ Phase de concertation avec les locataires pour la nécessité du projet :  
La culture et la nature comme leviers de transformation avec l'appui de deux associations tout au long du projet.

# Planning



## Travail en lien avec la Commune de Bessèges



Oct. à Déc. 2023

Démarrage des premières phases de concertation



Juin à Août 2024

Etudes avec l'équipe de Maîtrise d'Œuvre retenue



Nov. 2024 à Déc. 2025 Travaux



# ÉCHANGES



## b) REHA-HERITAGES

*Les logements patrimoniaux, un parc considérable*

Virginie THOMAS

PUCA

Directrice de programmes  
d'expérimentation et de recherche

# Des enjeux imbriqués, des attentes partagées

Contexte et arguments

- ✓ **Les logements d'intérêt patrimonial : des parcs spécifiques remis en lumière et à l'agenda...**
  - ✓ **...qui nécessitent la mise en œuvre de solutions adaptées...**
  - ✓ **...font l'objet de constats partagés :**
    - ITE pas toujours possible ou souhaitable
    - des savoir-faire professionnels à conforter
    - des solutions respectueuses du bâti et de l'environnement à développer
    - des difficultés à légitimer le caractère patrimonial auprès des acteurs locaux
- porter et mener ces réhabilitations dans les cadres existants reste un défi

FICHE 07 / SITE-SUPPORT REHA 3

**VILLE DE LYON**  
**LYON (69)**  
**CITÉ JARDIN GERLAND - LA MOUCHE**





**■ PRÉSENTATION DU SITE**

La création de la cité Jardin Gerland La Mouche a accompagné l'industrialisation de Gerland et donné des logements aux ouvriers des abattoirs et à ceux des usines des alentours. Elle a été réalisée en partie pour accueillir l'immigration italienne arrivée après 1920.

La Cité Jardin est bien desservie par les transports en commun. Côté commerces et services, l'offre est abondante. Une antenne du bailleur gestionnaire est implantée au RdC d'un bâtiment. En limite du périmètre, se trouvent les derniers bains-douches municipaux. Côté équipements, un groupe scolaire est imbriqué dans l'îlot ouest, et un collège est situé à l'est de la Cité.

La Cité Jardin comprend de nombreux espaces extérieurs verdoyants et diversifiés, ainsi que des aménagements extérieurs. Chaque entrée d'îlots est paysagée. La Cité est traversée par deux voies nord / sud et est quadrillée par quatre rues alentour. Sa densité est très faible (80 logements/ha). Les immeubles sont de hauteur moyenne R+4 et la plupart des logements sont traversants ou bi-orientés. La Cité Jardin est labellisée Patrimoine du XXe siècle.

**Architectes de l'opération :** Victor Robert et Emile-Auguste Chollat

**➔ IDENTITÉ**

**Parcelles cadastrales :** CD 39 (1746 m²), CD 40 (17 559 m²), CD 53 (9633 m²), CD 55 (1746 m²)

**Date de construction :** 1924 à 1931

**Nb de bâtiments :** 26

**Nb de niveaux :** R-4 sur sous-sol

**Nb de logts :** 549 (197 / bât. type A - 226 / bât. type B - 89 / bât. type C 40 / bât. type D ) avec loggia

**Types de logts :** T2 à T4, tous traversants sauf type D

**Autres locaux :** caves, garages en aérien

**Accessibilité :** si l'ascenseur a un accès sur la cour

**Orientations :** est / ouest ; nord / sud

**Système structurel :** pisé de mâchefer ; planchers hourdis mâchefer sur poutrelles métalliques ; toitures 4 pans

**Energie :** individuel gaz

**Performances :**  
Cep : 252 kWh/m².an, classe E

FICHE 11 / SITE-SUPPORT REHA 3

**VILOGIA**  
**NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)**  
**VIEILLE MOTTE**





**■ PRÉSENTATION DU SITE**

Neuville-en-Ferrain est une commune appartenant à la Métropole Européenne de Lille et qui se situe au centre de plusieurs pôles d'emplois en France et en Belgique. Elle s'est développée autour du centre-ville et des axes routiers menant à Tourcoing, et est reliée au reste de la métropole par bus.

C'est une commune rurale qui s'est urbanisée au profit de constructions en lotissements et qui connaît un vieillissement de sa population. La pression locative est très élevée, et la commune subit un manque de foncier pour la construction de logements.

Le secteur de la Vieille Motte se situe à proximité du centre-ville. C'est un secteur attractif principalement composé de maisons individuelles. Les deux sites présentent des bâtiments similaires et représentent 94 maisons individuelles. C'est le patrimoine le plus ancien de la commune. Chaque maison dispose d'un jardin sur rue et d'un jardin à l'arrière.

**➔ IDENTITÉ**

**Parcelles cadastrales :** Site 1 : BD 131 à 135 (13 250 m²), Site 2 : BB 297/584 - BB276 - BB504/505 (18 662 m²)

**Date de construction :** 1975

**Nb de bâtiments :** 94 maisons individuelles

**Nb de niveaux :** plain pied pour les T2 et T4, R+1 pour les T3, T5 et T6

**Nb de logts :** site 1 : 36 logements individuels, site 2 : 58 logements individuels

**Types de logts :** T2 à T6

**Accessibilité PMR :** oui

**Orientation :** multiples

**Système structurel :** dalles et voiles béton + façades briques + toiture-terrasse

**Energie :** chauffage et ECS individuels

**Performances :**  
Cep : classe E

FICHE 02 / SITE-SUPPORT REHA3

**SEIGNS**  
**NANTERRE / BÂTIMENTS PONANT & LEVANT**



**■ ATOUTS**

Un très fort potentiel d'évolution en lien avec les transformations du secteur et les projets d'aménagement majeurs déjà en cours.

Une volonté de la ville de transformation urbaine.

Un quartier bien desservi par les transports en commun et les voies routières.

Des bâtiments compacts et des logements agréables avec un apport important de luminosité naturelle.





**■ OBJECTIFS ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

- Développer un projet ambitieux pour renouveler l'attractivité du site et des logements en réalisant une opération exemplaire sur le plan environnemental avec la mise en place d'un contrat de performance environnementale.
- Opérer une mutation de l'environnement urbain du quartier qui intègre l'accès à la gare depuis la résidence, la réhabilitation du site, la refonte des chemins piétons et le réaménagement des espaces extérieurs.
- Deux bâtiments qui nécessitent une intervention de réhabilitation lourde, qui comprendra, en outre la démolition partielle de la barre Levant (80 logt) et la densification du site avec la création de nouveaux logements.
- Apporter de la diversité notamment par une mixité d'activités (commerces, locaux associatifs ..), avec l'aménagement des nombreux locaux présents en RdC.

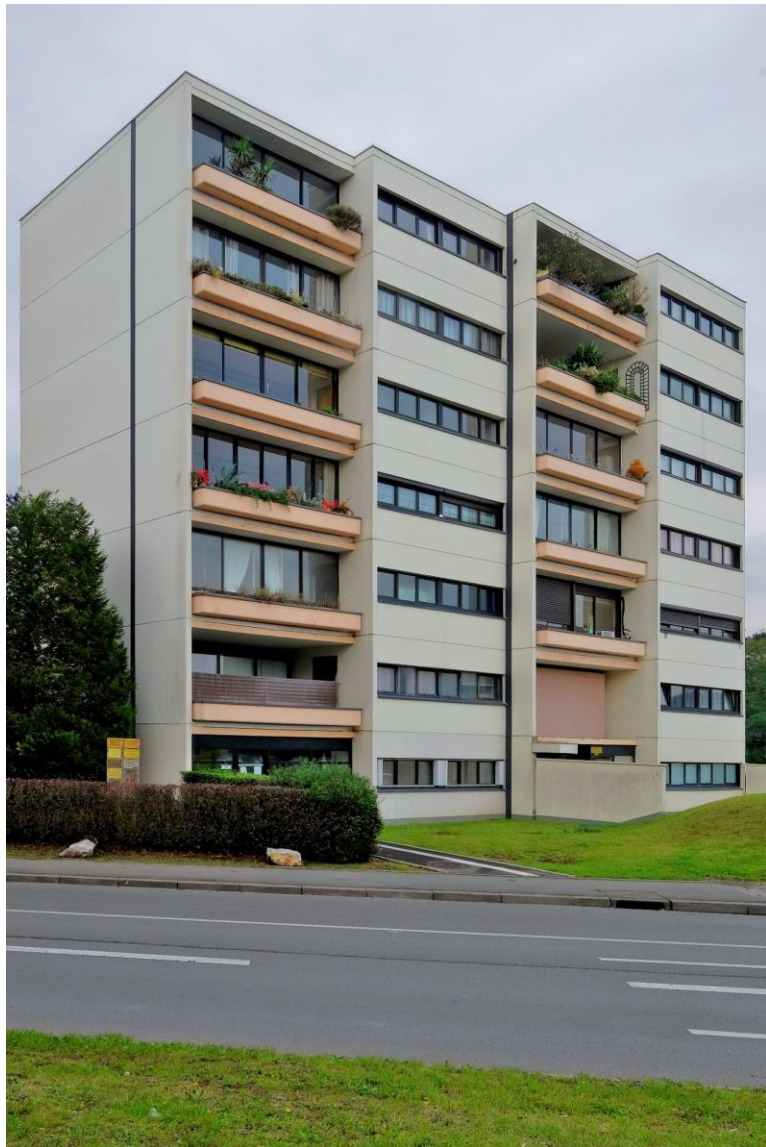




# Des sites-pilotes pour susciter l'innovation

Appel à candidatures

- ✓ Un panel d'édifices **pour constituer un panorama de situations bâties**
- ✓ **Des édifices de logements dont la construction présente un intérêt architectural, technique ou historique**
  - qualitatif notamment en matière de qualité spatiale
  - singuliers mais pas nécessairement unitaires : production sérielle
  - documentés (si possible...)
  - qui relèvent de différentes catégories de maîtrise d'ouvrage (LLS, copropriété, ASL, copropriété mixte, bailleurs privés)
- ✓ <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/liste-des-edifices-labellises-architecture-contemporaine-remarquable-acr/>
- ✓ [www.modelesinnovations.fr](http://www.modelesinnovations.fr)



Modèle-Innovation Salamandre, Villeneuve d'Ascq  
 photographie@Lacth, Vincent Lecigne, 2020



Modèle-Innovation Maisons Gradins-ardins, Amiens  
 photographie@Lacth, Vincent Lecigne, 2020

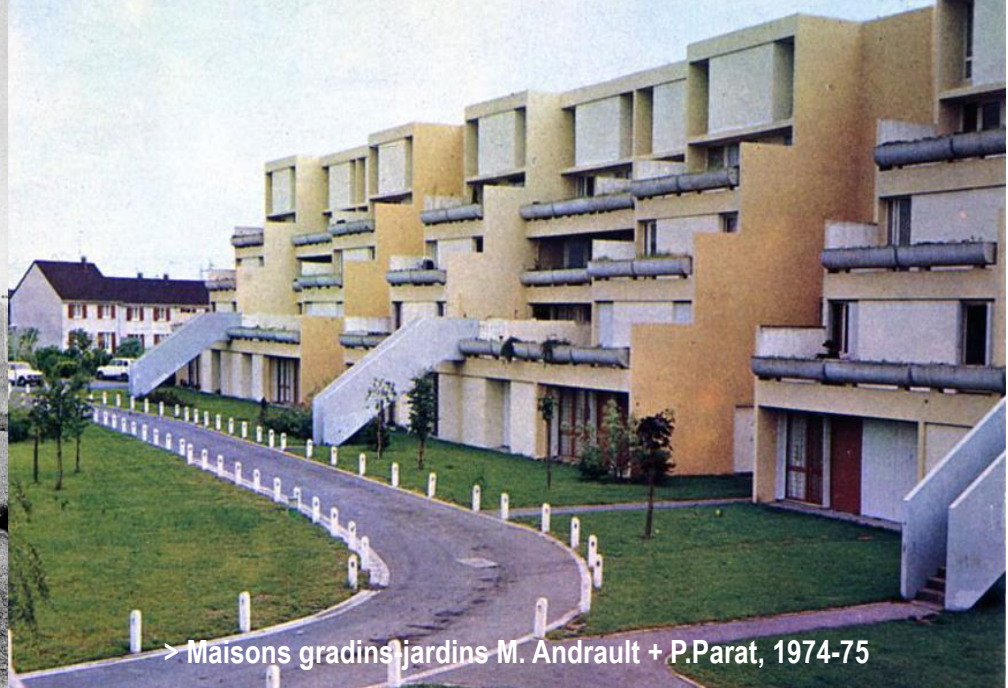


Modèle-Innovation Sicca Sigma, Hersin Coupigny (en haut)  
 Modèle-Innovation Maillard, Dunkerque (en bas)  
 photographie@Lacth, Vincent Lecigne, 2020

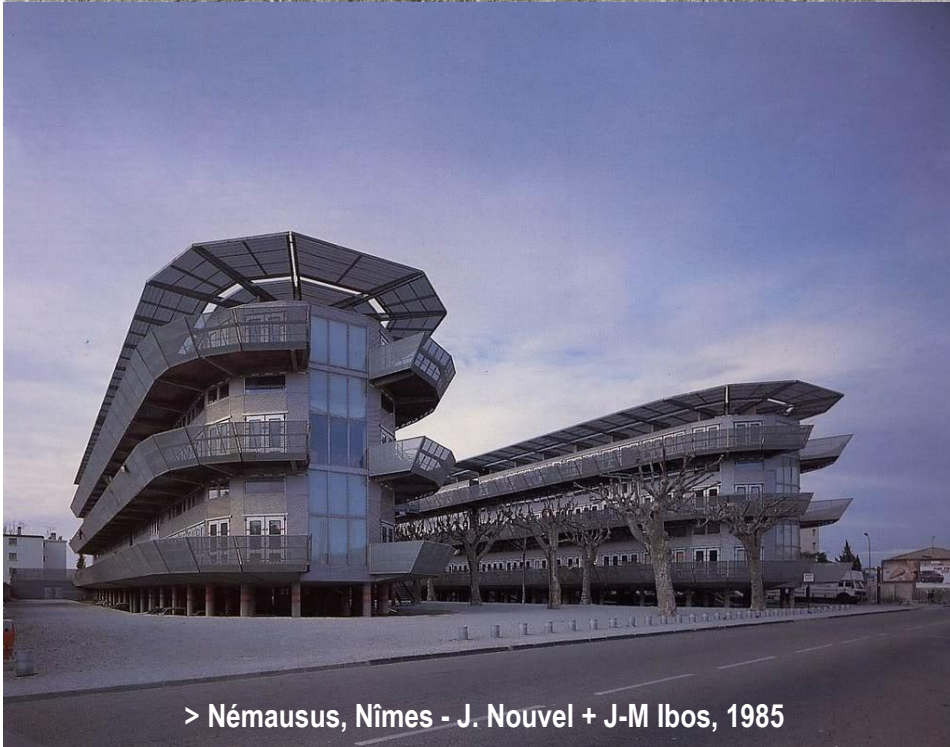




> Les Marelles, Boussy St-Antoine - B. Kohn + G. Maurios, 1971-1975



> Maisons jardins jardins M. Andrault + P. Parat, 1974-75



> Némausus, Nîmes - J. Nouvel + J-M Ibos, 1985



> Lieu-dit Monplaisir, Angers - V. Kalouguine, 1971

<http://astudejaoubille.blogspot.fr/>



