

Habitat social, innovant et durable

En présence de

- **Jean-Denis MEGE**, Directeur du Développement et des affaires sociales FOYER REMOIS
- **Jean-Pierre NIOT**, Directeur Général ALCEANE (Office Public de l'Habitat du Havre)
- **Edouard de PENGUILLY**, Président Directeur Général DCF
- **Jean-Alain STEINFELD**, Directeur Général Groupe OPIEVOY

Animatrice

Hedwige de PENFENTENYO, Directeur Fondateur FIMBACTE

Notre principale problématique : l'habitat social était à la base un habitat de transition devenu un habitat permanent. Cet habitat permanent n'est pas forcément un habitat dont les gens sont fiers, où ils ont envie de rester. Pourtant on juge au fil des années qu'il y a vraiment un effort sur l'ensemble des évolutions et de l'innovation qui a pu être fait aussi bien au niveau des bailleurs sociaux publics que des bailleurs privés. Aujourd'hui on va réfléchir ensemble pour définir les grands enjeux de l'habitat social, quelles sont les grandes avancées des nouvelles images de l'habitat social et voir ensemble ce qui va vraiment faire bouger les lignes.

Les enjeux de l'habitat social en France

Etat du parc, besoin de logement : rappel des chiffres

L'habitat social concerne 11 millions de personnes, et représente 900 organismes. C'est donc un besoin à la fois économique, social qui est très enraciné dans le paysage français. On observe une évolution aussi bien par la poussée du développement durable et le Grenelle de l'environnement que par la demande sociale.

Jean-Denis MEGE

Le Foyer Rémois c'est une SA de HLM dont le siège est à Reims, qui gère environ 17 000 logements, qui construit 350 logements par an. On intervient essentiellement sur la région de Champagne Ardenne et en Picardie dans les villes appartenant à la sphère urbaine de Reims. On travaille, également, en partenariat au sein de l'association Delphis, pour essayer de relever tous les enjeux sur la maintenance et ceux liés au Grenelle du développement durable.

Jean-Alain STEINFELD

L'Opievoy, qui fêtera l'année prochaine ses 90 ans, est le deuxième bailleur OP de France et représente 50 000 logements. Sa caractéristique est qu'il comprend de très beaux quartiers, de très belles résidences historiques, qu'il a 21 projets ANRU comme les Mureaux, les Bosquets à Clichy-sous-Bois...

Ainsi l'Opievoy est porteur d'un grand morceau de la politique de la ville, plus de 40% de sa population est en zone urbaine sensible. Faire vivre ce parc est le défi de la mixité donc celui de la modernité.

Jean-Pierre NIOT

ALCEANE, qui aura bientôt 100 ans, est l'office public de l'habitat du Havre, et compte 16 000 logements, 15 000 logements en collectifs et 1 000 logements en individuels, avec un patrimoine ancien, plus de 43 ans d'âge en moyenne.

La ville du Havre et les bailleurs sociaux de la ville, notamment ALCEANE, ont signé la première convention ANRU le 4 octobre 2004. Celle-ci a été prorogée jusqu'au 31 décembre, et nous avons signé une deuxième convention ANRU pour la partie sud de la ville.

Nous sommes engagés dans un programme de réhabilitation, de rénovation, par des démolitions, des reconstructions, résidentialisation, et sommes très investis dans les domaines de l'accessibilité et du développement durable.

Edouard de PENGUILLY

Notre société, à capitaux familiaux, est basée en Seine-Saint Denis, et nous travaillons dans toute la région Ile-de-France. Depuis le début des années 80, nous avons basé notre travail sur l'accession à la propriété en intégrant qualité urbaine et qualité architecturale. C'est une de nos caractéristiques

primordiales, nous refusons le secteur spéculatif en ne vendant pas à des investisseurs. Nous cherchons avant tout à répondre à un besoin de logement, avec des critères de qualité et de valeur d'usage. Pour nous, les valeurs d'usage c'est l'expression première de l'habitat durable dans la mesure où si on ne s'approprie pas profondément son habitat, il n'est pas durable.

Comment le rendre innovant et durable ?

Jean-Denis MEGE

Prenons l'exemple d'un de nos projets, qui sera livré en décembre, qui est un immeuble collectif de treize logements répondant à une double certification : la certification PassivHaus et la certification BBC-Effinergie.

C'est un changement complet de mode opératoire. Le principe pour construire ce type de bâtiment, est de bien définir son volume chauffé dans un premier temps, et ensuite suivre d'un trait de crayon ce volume chauffé, identifier absolument tous les points thermiques et toutes les sorties d'air potentielles et tous les points susceptibles de générer de l'humidité. Vous avez donc un immeuble compact pour éviter les prises au vent, une isolation par l'extérieur qui fait le tour de l'immeuble, les fenêtres sont bien posées dans la continuité de l'isolant donc il n'y a pas de pont thermique, une exposition nord-sud pour optimiser les apports solaires...

Pour que ce projet soit assez innovant, il fallait vraiment calculer ces points thermiques au plus juste. L'outil de mesure allemand EPHPP permet de faire ces mesures.

Donc la méthode est assez simple : définir son volume chauffé, dessiner le contour au crayon, identifier tous les points thermiques, points d'étanchéité, donc un gros travail sur plan à faire au préalable, soit avant l'appel d'offre, soit juste après, mais en tout cas avant d'amorcer le chantier. Ensuite il faut dessiner les plans d'exécution, former les entreprises pour s'assurer qu'elles savent le faire, c'est déterminant, et ensuite suivre son chantier avec l'aide d'un bureau thermique en amont et jusqu'au bout du chantier.

La meilleure solution est de former localement des entreprises compétentes.

Forcément au début il y a un surcoût mais qui, désormais, est relativement limité, on est à moins de 5% sur les BBC que nous proposons.

Pour ce type de projet, il faut également préparer les formes urbaines pour avoir la possibilité de faire du logement compact, sans dégrader l'architecture.

Donc les nouvelles orientations de l'habitat social c'est un nouveau mode de construction.

Jean-Pierre NIOT

Les nouvelles orientations de l'habitat social consiste aussi à créer une nouvelle image de l'habitat et de tenter de rendre possible « le vivre ensemble » de populations aux profils différents.

Le sigle HLM peut parfois faire peur, c'est vrai qu'il y a une double approche du logement social ; d'un côté le logement social est plébiscité par nécessité, un certain nombre d'habitants de notre pays ne peuvent pas se loger sur le marché libre, et puis de l'autre, il y a une image, souvent dégradée. Faut-il rappeler que le logement social date de la fin du XIXème siècle, Révolution Industrielle, d'une initiative privée et de Jules Siegfried, qui a promu une loi donnant le départ du logement social, habitat à bon marché, HLM ultérieurement.

ALCEANE a développé récemment une exposition et un ouvrage « HLM, l'autre merveille du monde ». Nous pensons qu'avant de parler architecture et urbanisme, il faut souligner l'invention du logement social, la plébisciter, la défendre, la promouvoir. Des logements sociaux, conçus par l'architecte Perret, sont inscrits au Patrimoine Mondial de l'Humanité, alors pourquoi pas des femmes et des hommes !

Actuellement 11 millions de personnes vivent en logement social, alors que 38 millions sont potentiellement éligibles au logement social.

Je défends ainsi l'inscription, au patrimoine immatériel de l'Humanité, de cette belle invention du XIXème siècle, mais je sais aussi que la mise en œuvre n'est parfois pas chose évidente.

Actuellement, les constructions et réhabilitations sont de plus en plus performantes et proposent des logements répondant aux enjeux du développement durable. Seulement les locataires demandent avant tout de vivre tranquillement, vivre ensemble n'est pas nature !

Ainsi lorsque l'on critique le logement social, on ne critique pas l'architecture, ni l'urbain, mais des femmes et des hommes et naturellement cela est inadmissible.

Jean-Alain STEINFELD

Concernant le sigle HLM, la question se pose actuellement de savoir s'il doit être maintenu.

La question se pose car on a assisté en France à une mutation. Pour répondre à cette question il faut donc savoir quel changement profond a eu lieu et le changement de sigle se déduira de lui-même si besoin.

Pour développer ce changement il y a 5 axes :

Le service

On doit offrir un service en plus du logement normal. Dans nos quartiers nous commençons de façon volontairement anticipée à proposer du service à nos locataires. Cela se traduit par les carreaux réparés, les espaces balayés, etc... Il y a une qualité de services rendus qui doit être prouvée pour protéger nos organismes y compris les avantages fiscaux, financiers, réglementaires dont ils disposent.

La solidarité

Elle doit être déterminée en fonction de notre efficacité sociale, par exemple organiser des fêtes des voisins, faire un traitement personnalisé des loyers, gérer, de façon préventive, les incidents locataires, les modes de vie qui ne sont pas fait nécessairement pour coexister, trouver une pédagogie citoyenne.

La proximité

Nous avons choisi un régime d'implantation très forte dans les quartiers difficiles, y compris avec des gardiens logés. Nous avons choisi cette action volontariste pour garder une convivialité, une gestion à taille humaine.

La qualité et le développement durable

Ceci est mis en place pour la construction neuve et nous y travaillons sur le parc existant. Il faut savoir que le parc social a moins de handicaps en matière d'isolation et de situation thermique que le parc privé. Néanmoins, nos locataires ont plus de fragilité vis-à-vis des erreurs en matière d'eau, de chauffage, ils sont vite désolvabilisés. Notre défi sur notre parc âgé est donc d'éviter qu'il devienne obsolète et trop cher pour nos locataires. A l'OPIEVOY, un observatoire des charges a été mis en place pour mieux connaître les dépenses et pouvoir dialoguer avec les amicales de locataires, avec les élus locaux. Cela permet également de montrer les bienfaits lorsque l'on améliore l'isolation, la situation thermique, et de pouvoir faire évoluer les loyers en fonction de choses constatées, prouvées.

La mixité

Il y a une dizaine d'années, il était fréquent qu'il soit imposé qu'une partie des constructions soit du logement social parmi des constructions privées. Cela a permis d'avoir un logement social qui, de l'extérieur, ne se différencie pas du reste.

Edouard de PENGUILLY

Ceux qui appartiennent à ma génération se souviennent de l'époque des PSI, l'accession à la propriété sociale était définie par le mode de financement. Ensuite, il y a eu la grande période de disparition des aides à la pierre au bénéfice de l'aide à la personne. A ce moment là, il y a eu une liberté de choix entre le secteur locatif et le secteur accession, en fonction de leur goût ou de leurs moyens, mais les différentes aides étaient relativement homogènes dans les deux cas.

Mais récemment, on a commencé à reconquérir de l'habitat social au travers de certains modes de financements ou de problèmes de TVA. On peut, à nouveau, parler d'accession à la propriété à caractère social.

On ne doit jamais distinguer un logement de par sa forme, son image en lui donnant tout de suite une étiquette. En 1996-1997, nous avons fait une expérience sur la Plaine Saint-Denis : un même opérateur a construit dans un même endroit, face à face dans la rue, un immeuble pour l'office HLM de Saint-Denis et un immeuble pour le compte de l'accession à la propriété, les deux en pierre de taille. L'une des caractéristiques était de ne pas pouvoir distinguer le logement par sa forme, ni son image. Dix ans après, on ne peut absolument pas distinguer ce qui est du domaine du social ou du domaine de l'accession à la propriété, même en y intégrant le mode d'habiter.

Les logements ne doivent pas non plus se différencier par l'histoire.

La deuxième caractéristique à laquelle nous attachons une grande importance, c'est les valeurs d'usage. Un logement doit respecter scrupuleusement ses occupants. On n'a pas le droit à l'expérimentation dans le secteur du logement, on n'a pas le droit d'imposer des modes d'habités à des habitants. On se doit d'être à l'écoute et de respecter au maximum les valeurs d'usage, y compris les évolutions des valeurs d'usage.

Donc voilà les deux caractéristiques propres de notre travail : la diversité, les valeurs d'usage et le respect des cultures de nos habitants.

Questions

Avez-vous rencontré des difficultés à faire côtoyer logement social et logement en accession à la propriété ?

Edouard de PENGUILLY

Il ne faut pas imposer des comportements qui ne correspondent pas à la culture. En revanche, je suis excessivement surpris, à partir du moment où l'on crée les conditions pour le faire, par exemple le respect des valeurs d'usage, par la capacité des populations différentes à vivre ensemble. Dans les opérations que nous faisons, qui sont quasiment toutes des opérations de diversité sur le plan de l'origine sociale de nos acquéreurs, je ne vois pas d'exemple d'action qui ait débouché par un rejet. Je crois que la diversité non seulement est appréciée et souhaitable mais, en plus, c'est un mode d'habiter qui répond à beaucoup de besoins.

Comment gérez-vous économiquement les améliorations que vous évoquez (démarches HQE, performance thermique...) ?

Jean-Pierre NIOT

Si on s'en tient à la vox populi : c'est plus cher. C'est + 5 points, + 10 points. Nous avons besoin de travailler avec les architectes, pour un geste architectural, mais aussi pour innover, imaginer, trouver les procédés qui permettent de répondre aux contraintes financières. On doit travailler ensemble, architectes, promoteurs, bureaux d'études et faire évoluer les projets, y compris au cours de l'opération pour faire des choix pertinents.

Sur certains projets on pourra dépenser plus que sur d'autres, mais il y a un vrai besoin d'imagination, d'innovation. Si l'on collabore et si le processus s'étend, se généralise, on ne parlera pas de +5 ou de +10, mais on rentrera dans des coûts tout à fait maîtrisés.

Jean-Alain STEINFELD

Le logement social doit avoir, avec la commande publique, un rôle pilote sur le développement d'une filière mûre en matière de développement durable et de performance énergétique.

Aujourd'hui, notre filière entière va dans le même sens et propose des choses sérieuses dans ce domaine. Par ailleurs, nous sommes un pays plutôt latin, notamment dans l'acquisition individuelle. Les français ont donc tendance à choisir le logement le moins cher même si ce n'est pas le mieux isolé. Il faut donc que l'on donne l'exemple et que la réglementation se durcisse, ce qui se fait progressivement.

Edouard de PENGUILLY.

Il s'agit aujourd'hui de produire un habitat de qualité en respectant la réalité d'une population dans une zone donnée et en essayant de la magnifier. Concernant le coût, l'expérience montre que la qualité architecturale, la qualité thermique, les valeurs d'usage etc. représentent un coût plus important.

Mais on observe plus de collaboration entre les acteurs de la construction, plus de travail, d'exigence et de motivation.

Peut-on envisager une mixité fonctionnelle dans l'habitat social ?

Edouard de PENGUILLY.

Il faut une sorte de mixité fonctionnelle dans un même quartier avec des lieux d'habitation et des lieux de travail. Cela permet de rendre sécurisant le quartier car toujours en mouvement et de limiter les migrations quotidiennes des habitants pour aller travailler.

Pour l'existant, la stratégie de l'ANRU est d'améliorer l'image du logement social, que les quartiers restent résidentiels et parfois de les densifier en proposant une diversité fonctionnelle. Pour la construction neuve, il serait intéressant de réfléchir à des structures « hybrides » combinant des structures diversifiées avec des logements mais aussi des emplois, des commerces et des équipements.

Jean-Denis MEGE

Actuellement à Reims, nous travaillons sur des concepts de ville verticale, mais qui posent quelques problèmes d'usage. Il ne faut pas se tromper sur la localisation des espaces.

Jean-Alain STEINFELD

Il est tentant de mélanger les fonctions dans les immeubles, notamment dans les zones en conquête ou en reconquête. Mais en France, on a un droit de la copropriété qui est extrêmement particulier et qui rend la chose horriblement difficile à gérer.

Jean-Pierre NIOT

En rénovation urbaine, les collectivités et les bailleurs proposent plus que du logement social ; les collectivités installent des services publics, les bailleurs installent des antennes de proximité pour accueillir les locataires. Les collectivités incitent le secteur privé (commerces, entreprises...) à venir s'installer. Mais une ville ne se décrète pas, elle se construit.

Edouard de PENGUILLY.

Les réflexions que nous faisons en matière urbaine aujourd'hui, sont les héritages d'une dimension culturelle. A la fin du XIXème siècle, les hygiénistes ont modifié la perception de la ville, puis ce fut le mouvement moderne, la Charte d'Athènes, qui l'a encore modifié, et enfin les pratiques de l'après-guerre. L'analyse des erreurs nées de cette théorie et idéologie fait qu'aujourd'hui on reparle de diversité sociale et urbaine. Je pense que la ville durable, c'est une ville dans laquelle on n'est pas, comme dans la Charte d'Athènes, entièrement ficelé par les transports. Il faut donner le choix de vivre et travailler là où on le souhaite, respecter ce que chacun a comme concept de vie urbaine.

Nous faisons un métier dans lequel les évolutions sociales, culturelles et mode d'habiter sont des pesanteurs, en perpétuelle évolution.

Nous avons donc fait le choix aujourd'hui de réfléchir avant tout aux besoins des habitants et de respecter les valeurs d'usage. Ce respect de la valeur d'usage c'est la modestie obligatoire et la nécessité de regarder avec distance et prudence nos décisions.

Quelle importance donnez-vous à l'accessibilité dans vos projets ?

Jean-Pierre NIOT

Nous avons mis en place un plan stratégique du patrimoine où l'accessibilité, la maîtrise de la consommation d'énergie, et le développement durable au sens large du terme, sont les priorités absolues. Et on va même au-delà de la réglementation sur l'accessibilité car elle n'est pas toujours suffisante. Ce besoin concerne les populations vieillissantes mais aussi les personnes ayant eu des accidents de la vie. Bref dans nos opérations de réhabilitation nous nous efforçons de mettre en oeuvre cette réglementation, voire de l'anticiper.

Edouard de PENGUILLY.

Il y a des moments où on ne peut faire plus que ce qui se fait. En matière de construction neuve, aujourd'hui, tout logement construit doit être accessible, je ne vois pas comment on peut faire beaucoup plus. C'est normal qu'on en parle un peu moins puisqu'on est arrivé à la situation où tout logement neuf doit être accessible.

Jean-Alain STEINFELD.

Effectivement c'est un vrai souci pour l'ancien, qui représente 99% de notre parc, c'est-à-dire ces immeubles de trois, quatre étages, sans ascenseurs, où la population vieillit. On fait le maximum avec les architectes, les équipes de maîtrise d'œuvre pour arriver à adapter le maximum de logements en réhabilitation, mais sur des configurations biscornues ou qui ne s'y prêtent pas, on n'y arrive pas facilement. Il y aura un travail très fin à faire, mais sur le neuf, évidemment la question ne se pose même pas. C'est d'ordre public, c'est d'ordre moral, c'est obligé.

Conclusion : créer une nouvelle image du logement social

Edouard de PENGUILLY.

Je crois que la chose la plus importante, est d'offrir à tous nos concitoyens (jeunes, moins jeunes, actifs, très actifs, retraités, dépendants...) un logement adapté à la situation dans laquelle ils sont, et aussi, une offre de logement qui prenne en compte les évolutions et où chacun peut retrouver une véritable capacité de s'exprimer. Le logement social c'est un produit nécessaire de la diversité et il ne faut pas le sous-estimer, il ne faut pas le négliger, et parce que c'est celui du plus grand nombre, il faut qu'il y ait cette offre diverse.

Jean-Pierre NIOT

Le plus beau logement social c'est celui qui n'existe pas et qui n'existera jamais. Le jour où effectivement tous les habitants d'un pays pourront se loger sur le marché libre, on aura gagné.

Jean-Denis MEGE.

L'enjeu pour nous aujourd'hui c'est d'essayer, mais on est en train de construire des formes d'habitat et d'habiter qui n'ont pas forcément encore été expérimentées. Je dirais que, pour nous, l'évaluation numéro un c'est l'évaluation de ce qu'on fait, c'est-à-dire qu'on essaie...

Jean-Alain STEINFELD.

Tout d'abord, il faudra produire car il manque encore un million de logements en France dont du social. Il faudra produire avec qualité des logements qui sachent se transformer en usage, et évoluer au cours des années. Il faudra réparer parce que les logements ce n'est pas éternel et les quartiers sont des formes urbaines qui peuvent se déliter. Il faudrait faire en sorte que les quartiers ne disparaissent pas. Enfin, il faut gérer parce que dedans il y a des populations fragiles, les plus fragiles du pays, qui n'étaient pas faites pour se retrouver là nécessairement, et qu'on doit les prendre avec tact, avec exigence et avec beaucoup de travail, beaucoup d'humilité pour arriver à les accompagner sur la voie de la meilleure insertion possible dans la mixité sociale de notre pays.