

Pour un habitat groupé de qualité

Quelles conditions pour réussir ?

Table ronde

Annie TRONQUOY, Architecte

Stéphane ABEEL, Maître d'ouvrage Logis 62

Bernard DUBOIS, Responsable de Territoire Habitat 62-59

Denis RATELADE, Maître d'ouvrage Habitat 62-59

La table ronde est animée par Benoît PONCELET, Directeur du CAUE 59.

Annie TRONQUOY

Je vais vous présenter une opération de réhabilitation d'un patrimoine situé en zone urbaine, en l'occurrence un ancien couvent inhabité depuis environ cinq ans. Sachez qu'initialement, et pour des raisons de coût, seule sa démolition était envisagée. Un promoteur parisien avait même planifié la construction d'un immeuble de 50 logements sur le terrain, mais la municipalité de Merville a préempté cette opération. Finalement, le promoteur qu'est Logis 62 a accepté de nous accompagner dans une action de réhabilitation et de mise en valeur de ce patrimoine, qui a duré deux ans.

J'insiste sur l'importance du travail d'équipe, autour de la volonté commune des élus et d'un maître d'ouvrage public, un bailleur social qui s'est véritablement investi. D'un commun accord, nous avons ainsi choisi de faire travailler, notamment, des entreprises d'insertion.

Sachez enfin qu'il existe bien sûr des difficultés propres à la restauration d'un bâtiment historique, et que la réussite du projet repose sur la réduction de tous les coûts complémentaires.

Projection du film « Les Recollectines, histoire d'une réhabilitation. »

Benoît PONCELET

Avec ce couvent, il s'agissait donc d'un patrimoine emblématique de la commune, dont la préservation nécessitait l'accord de chacun. Nous évoquerons les choix que cela implique, pour le bailleur et pour l'architecte. Le programme immobilier n'était pas non plus anodin, puisqu'il s'agissait en effet d'une résidence pour personnes âgées, ce qui nous renvoie à la réflexion sur le vieillissement de la population. Interrogeons-nous sur ces leviers : qu'est-ce qui est innovant ? Qu'est-ce qui fonctionne ou pas ? Qu'est-ce qui accélère les choses ? Qu'est-ce qui rend possible ou non l'innovation ? Quelle part d'innovation ?

Stéphane ABEEL

Plusieurs points évoqués aujourd'hui ont été abordés dans ce film : le patrimoine ; l'apport de population et la densité (avec la construction de 42 logements quasiment dans le cœur de ville) ; le partenariat (avec tout le tissu d'entreprises de Merville et des environs, parce que nous sommes un bailleur social financé sur fonds publics, et que nous avons donc le devoir de réinjecter du financement dans l'économie locale, auprès des entreprises de bâtiment et d'aménagement) ; la notion de services (essentielle pour l'accueil de personnes âgées).

Il est vrai que la prise de risques est importante sur un projet de réhabilitation, puisqu'on ne maîtrise pas le coût de l'opération avant le lancement des travaux, comme c'est le cas pour la

construction de logements neufs. Nous avons ainsi eu quelques « surprises », comme la découverte de champignons un peu partout, ou le cloître qui commençait à se désolidariser du bâtiment principal.

Il s'agit donc d'une opération phare, au cours de laquelle nous avons « reconstruit la ville sur la ville ».

Benoît PONCELET

Notre échange porte sur les conditions de la réussite : dans le cas présent, pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet ?

Stéphane ABEEL

C'est d'abord un partenariat permanent, avec la collectivité locale, avec les futurs locataires (dont nos agences commerciales nous transmettent le profil et les exigences), et de nombreux autres acteurs. A partir du moment où on établit le dialogue et le partenariat, on a déjà un maximum de chances de réussite.

Benoît PONCELET

Concernant les risques financiers, êtes-vous seul ou la commune est-elle engagée à vos côtés ?

Stéphane ABEEL

L'investissement principal est financé par l'Etat à travers des prêts de la Caisse des Dépôts, ce qui est tout à fait classique. Le coût des services annexes est ensuite réparti avec le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), en charge de la gestion de l'intégralité des parties communes.

Benoît PONCELET

Concernant votre propre investissement, est-ce vous qui assurez le risque financier ?

Stéphane ABEEL

Absolument.

Benoît PONCELET

Il existe une continuité dans l'action publique, et l'actuel maire de Merville suit aujourd'hui cette opération lancée par son prédécesseur. Je vais donc lui demander quel regard il pose sur cette opération : est-elle devenue un atout pour le quartier, dont nous avons peu parlé ?

Jacques PARENT

Je vous confirme d'abord qu'il s'agit là d'un partenariat exemplaire entre public et privé. J'ai effectivement pris l'opération en cours de route, et dès mon arrivée en mars 2008, j'ai été amené à avoir des relations régulières – parfois tendues – avec Logis 62.

Il n'y a rien à redire à la qualité architecturale, et la norme HQE (Haute Qualité Environnementale) garantit un résultat formidable en termes d'urbanisme durable.

Le projet s'intègre très bien dans le quartier, à tel point que des liens ont déjà été tissés avec la maison d'enfants Saint Victor, située juste en face, notamment à travers le déroulement de la « Fête des voisins ».

S'agissant du partenariat entre public et privé, un certain nombre de choses devaient être affinées, notamment sur la prise de risque. Logis 62 a effectivement assumé l'ensemble de l'investissement, de l'ordre de cinq millions d'euros, mais c'est tout de même nous qui avons garanti cet investissement. Par ailleurs, concernant la gestion (loyers et charges, en lien avec le taux de remplissage), la prise de risque est financièrement partagée.

Le partenariat se passe bien : il y a toujours des ajustements à trouver, mais nous avançons.

Benoît PONCELET

J'invite maintenant le second opérateur présent parmi nous, en l'occurrence Habitat 62-59, à se présenter.

Denis RATELADE

Je tiens à préciser que nous sommes également capables d'être aménageur, puisque nous réalisons beaucoup d'opérations mixtes, c'est-à-dire que nous groupons les trois activités que sont la parcelle libre, l'accession sociale et le locatif.

La table ronde porte sur les conditions de la réussite, et je ne vais donc pas m'étendre sur les multiples contraintes que nous pouvons rencontrer sur une opération. Sachez simplement que nous pouvons ainsi cumuler le PLU, les Bâtiments de France, l'archéologie, parfois un PPRI, les normes sur l'accessibilité des handicapés, ou encore la nouvelle réglementation thermique.

Quelles sont ces conditions de réussite ? Effectivement, il faut déjà un partenariat très fort entre les élus et l'opérateur. L'opérateur ne doit pas être un simple exécutant, mais plutôt une force de proposition et de conseil. Nous sommes certifiés AFAC ISO 14 001 (management environnemental), et associés sur chaque projet à une assistance à maîtrise d'ouvrage environnemental, qui réalise systématiquement pour nous une étude environnementale du site. Cette étude nous permet de mesurer tous les impacts du projet en termes d'environnement, bien sûr pour la nature et les paysages, mais aussi pour les quartiers déjà existants dans lesquels nous opérons. Cette étude s'attache également à étudier les filières d'approvisionnement pour les matériaux nécessaires à la construction, ainsi que les filières de traitement des déchets.

Il faut aussi que la commune porte très fort son projet, qu'elle en soit sûre, et que nous puissions en anticiper l'impact sur le quartier. En effet, il nous est déjà arrivé de battre en retraite en cours de projet, sous la pression de la population voisine. Les gens s'habituent très vite à un terrain vide, sont souvent réfractaires au changement, et nous recensons de plus en plus de recours déposés contre nous.

Il faut également veiller, au niveau des PLU, au fait que la nouvelle réglementation thermique, qui arrive en 2012, va fortement influencer sur l'architecture. A cette date, tout logement devra justifier d'un label énergétique BBC, ce qui impliquera des logements très compacts, l'existence d'une « enveloppe thermique », des toitures-terrasses végétalisées ou dotées de panneaux photovoltaïques, et des ouvertures très larges au sud et très réduites au nord. De nombreux changements sont donc à prévoir, et les PLU doivent nous permettre de respecter la réglementation.

Annie TRONQUOY

Je pense que s'il y a un véritable projet à différentes échelles, au niveau du SCOT comme dans chacune des communes, le PLU pourra être « allégé ». A partir de là, nous pourrions être vraiment inventifs. Aujourd'hui, architectes et maîtres d'ouvrage naviguent dans les restrictions et les blocages, ce qui n'est pas normal. Nous devons être inventifs et ne pas agir au coup par coup, mais pour cela il faut que les communes aient des projets. Je suis donc très contente de voir le nombre de maires présents aujourd'hui.

Benoît PONCELET

J'ai cru comprendre que les maîtres d'ouvrage pouvaient battre en retraite face à l'opposition de la population locale. Vous arrive-t-il parfois, à l'inverse, de dire non à un élu parce que le terrain ne représente pas un potentiel suffisant – ce que le diagnostic peut révéler ?

Denis RATELADE

Je pense que c'est notre rôle de le dire si on le pense, mais il est clair que c'est l'élu qui a le dernier mot, en tant que décideur.