

# Patrice Genet

## Réhabilitation des logements sociaux : un enjeu social

**Pour Patrice Genet, architecte à Montpellier, même si les opérations de réhabilitation répondent d'abord à des politiques de guichet, elles restent des démarches sociales incontournables pour offrir des logements dignes dans un cadre patrimonial de qualité.**

**L**a réhabilitation des logements est elle une action importante à mener pour les bailleurs sociaux ?

Oui, car les opérateurs sociaux sont des gestionnaires très attentifs à la bonne conservation de leur patrimoine. Ils doivent ainsi tout à la fois maintenir leur parc en bon état d'usage, veiller à se conformer à l'évolution des normes techniques réglementaires, et surtout répondre aux exigences de confort tout à fait légitimes de leurs locataires. Ainsi, ils sont porteurs de projet de réhabilitation dans le double objectif de conserver en bon état ce patrimoine immobilier et d'autre part de poursuivre leur mission sociale qui consiste à offrir des logements toujours dignes à leurs locataires. A ce titre, les bailleurs sociaux sont des grands donneurs d'ordre pour les entreprises de construction.

**En quoi consistent les travaux de réhabilitation ?**

Aujourd'hui, les grands choix en matière de réhabilitation sont souvent influencés par des politiques de guichet. C'est-



à-dire que les aides financières publiques à la réhabilitation sont conditionnées la plupart du temps par l'obtention d'un label ou d'une certification, type BBC Effinergie, par exemple. C'est ce qui oriente le bailleur social dans ses choix programmatiques au point même parfois de négliger une simple mise à niveau du confort des logements passant par exemple par le changement des équipements sanitaires ou le remplacement des revêtements de sol. Dans la dynamique du Grenelle de l'Environnement, on observe que l'essentiel du marché de la réhabilitation porte sur des travaux visant à réduire la facture énergétique ; ce qui va dans le sens d'une augmentation de la solvabilité des locataires, par la diminution de leurs charges locatives.

**On voit parfois des résidences si dégradées que l'on peut parfois se poser la question de leur démolition...**

Les opérateurs sociaux assument la pleine responsabilité de leurs choix lorsque se pose la question de la pertinence d'une réhabilitation ou l'opportunité d'une démolition-reconstruction. Ceux qui élaborent les documents d'urbanisme ignorent trop souvent la qualité du bâti déjà inscrit dans le paysage urbain. Dès lors, les règles urbaines ne font pas la part entre ce qui mériterait d'être réhabilité et ce qui devrait être démolit. Le bailleur social se trouve alors seul face à lui-même dans le processus de décision. Tout est alors affaire de diagnostic. Pour cela, il doit être accompagné par une bonne expertise qui évaluera si la réhabilitation peut être à elle seule la bonne réponse ou bien s'il faut lancer de « grandes interventions chirurgicales ».

**Les opérations de réhabilitation ne sont elles pas également l'occasion de « relifter » des façades devenues obsolètes ?**

Une réhabilitation sociale est en effet l'occasion de « revisiter » une architecture qui a fait son temps. On peut même s'interroger sur l'intervention d'architectes dans la construction des grands ensembles de logements sociaux avant 1977, dans la mesure où la Loi sur l'Architecture qui précise le recours obligatoire à l'architecte, n'existait pas encore. Je précise que ce n'est d'ailleurs pas une raison pour tirer à boulets rouges sur tout ce qui a été produit à cette époque : entre les baraquements de l'Abbé Pierre et ces nouvelles constructions qui offraient cuisine et salle de bains, espaces de jeux récréatifs, etc..., il n'y avait pas « photo » pour les candidats aux logements. Mais il faut bien admettre que la forme architecturale d'alors a peu à peu stigmatisé le monde HLM. Aujourd'hui grâce à l'action conjuguée d'une maîtrise d'ouvrage soucieuse de valoriser l'image de son parc et d'architectes sensibilisés par l'enjeu de la ville qui se renouvelle, on voit émerger de très beaux projets de réhabilitation.