

# Logement social : la rénovation avec doigté

Stéphane Miget, Jean-Charles Guézel | 10/10/2012 | 9:48 | [Événement](#)

**Parce qu'elle concerne des occupants qui ne sont pas directement décideurs, la rénovation des logements sociaux implique un doigté particulier. Dialogue avec les locataires, organisation au cordeau des entreprises et durée de travaux minimale font partie de la démarche requise, particulièrement en site occupé. Un sujet évoqué lors des Rencontres de la Performance Energétique, une manifestation organisée par l'Ademe et le Groupe Moniteur qui s'est tenue les 8 et 9 octobre au Cnit de Paris-La-Défense.**

Réhabiliter un site occupé est un projet habituel pour un directeur de patrimoine. Habituel mais complexe, qui requiert méthode et communication. Car pour que les travaux de réhabilitation soient bien compris et bien acceptés, il faut une forte implication des usagers et une bonne compréhension du projet. Pourquoi réhabilite-t-on ? Quels sont les objectifs recherchés ? Qu'est-ce que cela va me rapporter ? Plus de confort ? Des baisses de charges ? Une augmentation de loyer ? Philippe Lair, architecte (agence Lair et Roynette), propose ainsi systématiquement un appartement témoin. « Cela permet aux entreprises d'anticiper les difficultés de réalisation et aux locataires de visualiser le résultat final. »

## Planning d'intervention

L'étape du chantier est tout aussi importante, surtout s'il y a des travaux prévus à l'intérieur des logements. Quel que soit le type de travaux, à l'intérieur comme à l'extérieur, un planning d'intervention le plus précis possible est établi en essayant de coller aux disponibilités des locataires, lesquels doivent aussi préparer le chantier, par exemple dégager le mobilier pour permettre la pose des nouvelles menuiseries.

## Engagement des entreprises

Les entreprises qui réalisent les travaux sont autant que possible associées au processus : « Nous avons un engagement important en tant que maître d'ouvrage, nous assistons aux réunions de chantier et donnons des objectifs aux entreprises, mais cela n'est pas obligatoirement formalisé », détaille Xavier Martel, responsable renouvellement urbain chez Logirep. Chez Quevilly Habitat, en Seine Maritime, les choses sont très cadrées. Ici, toute l'organisation du chantier est formalisée avec, en plus, un engagement des entreprises sur l'hygiène et la sécurité par le biais d'une charte. Document annexé aux pièces du marché et obligatoirement signé par les entreprises. En la signant, ces dernières s'engagent sur le déroulé des travaux (approvisionnements, stockage de matériaux, nettoyage ou encore protection des logements), mais aussi sur le respect des occupants : tenues propres et correctes adaptées au travail, respect des règles de politesse et de courtoisie, interdiction de fumer dans les appartements et les circulations...

## Ce n'est qu'un début

Les travaux achevés, le travail de concertation et d'information n'est pas pour autant terminé. Les locataires doivent pouvoir s'approprier les technologies mises en place, ce qui n'est pas toujours simple : « Sur des réhabilitations expérimentales, certains locataires ont du mal à appréhender les nouvelles technologies, comme la ventilation double flux », souligne Xavier Martel. Et d'ajouter, concernant la réduction des consommations : « Il y a une forte demande au moment des travaux. Mais après, je ne suis pas sûr qu'il y ait toujours un suivi... »

Dans le cas de [la résidence « Le Bonneval » à Rennes \(Ille-et-Vilaine\)](#), livrée en 1961 et réhabilitée en 2010/2011 sous la maîtrise d'ouvrage d'Espacil Habitat, c'est le Centre d'études techniques de l'équipement (CETE) de l'ouest qui a été chargé de ce suivi pour une durée de trois ans. Après des travaux ayant porté sur l'isolation par l'extérieur, les fenêtres (bloc rénovation PVC), la ventilation Hygro B et enfin la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage (construction de deux chaufferies au gaz), les résultats font état d'une consommation réduite de près de deux-tiers pour un coût de 274 euros par m<sup>2</sup> habitable. « Les difficultés que nous avons rencontrées se situent davantage au niveau de la pose que des produits eux-mêmes, témoigne Thomas Guilbert, responsable d'agence chez Astec Ingénierie. En l'occurrence, nous avons eu des soucis avec l'un des ouvriers travaillant sur les fenêtres. Notre conclusion à l'issue de l'opération, c'est que la préparation des intervenants est vraiment essentielle. »

## Deux chantiers exemplaires en logement social

A Saint-Omer (Pas-de-Calais), sur le chantier de [la résidence Saint-Exupéry](#) (Pas-de-Calais Habitat), première en France à avoir reçu le label Cerqual patrimoine habitat et environnement option BBC Effinergie rénovation, le gain de consommation n'est « que » de 47% au lieu de 55% prévus. Et l'on pointe, comme chez Logirep, la difficulté d'appropriation des nouvelles technologies et plus globalement la résistance au changement d'une partie des locataires. « Il y en a qui n'arrivent pas à perdre l'habitude d'ouvrir toutes grandes leurs fenêtres quel que soit le temps, regrette Benoît Petit, gérant de Nortec Ingénierie. Le livre de bonnes pratiques ne suffit pas : il faudrait faire en sorte que ces bonnes pratiques deviennent aussi automatiques que le port de la ceinture de sécurité, ce qui est encore loin d'être le cas... » Au-delà de cette petite déception, reste pour Nortec la satisfaction d'avoir légèrement diminué les dépenses énergétiques des locataires malgré la très forte hausse des tarifs ces dernières années.

## Lutter contre la précarité énergétique

Cet objectif de lutte contre la précarité énergétique était dès le départ celui de Thomas Lipinsky, « Chief Technology Officer » de Green Structures (maître d'ouvrage britannique) lors de la réhabilitation thermique (au niveau PassivHaus) d'un [ensemble de maisons anglaises des années trente](#). Tout en soulignant l'intérêt économique de la rénovation (près de 90% de baisse de consommation en l'occurrence !), Thomas Lipinsky insiste sur la nécessité de faire le plus simple possible pour les locataires, « d'une part parce qu'on limite ainsi le risque de pannes, et donc les coûts de maintenance, et d'autre part parce que les équipements complexes et coûteux ne permettent pas un véritable retour sur investissement. » Pour Cédric Lefebvre, directeur du patrimoine d'Habitat 76, il est clair également que le succès d'une réhabilitation thermique passe par la simplicité des usages et la concertation (avant, pendant et après travaux) avec les occupants. « Mais si l'on s'y prend bien, la rénovation énergétique des bâtiments collectifs, ce n'est pas si compliqué ! »

*Stéphane Miget, Jean-Charles Guézel* | Source LE MONITEUR.FR