

Reconversions de friches patrimoniales en logements sociaux : usages, confort, performance en question



PROBLEMATIQUE

La reconversion de bâtiments anciens permet-elle d'offrir un habitat social adapté aux modes de vie contemporains, et articulant efficacité énergétique et valorisation du patrimoine ?

Les stratégies globales de reconversion d'architectures ayant un caractère patrimonial remarquable font l'objet depuis plusieurs décennies de recherches pluridisciplinaires. La tendance relativement récente de reconversion en logements nécessite une actualisation et un approfondissement des recherches et méthodes. Connaître les attentes des habitants, intervenir dans l'existant en conciliant qualité patrimoniale et exigences énergétiques, et proposer des dispositifs d'habitat adaptés à la société contemporaine, sont autant d'enjeux qui réunissent le milieu académique et la maîtrise d'ouvrage.

Batigère Nord-Est, avec les laboratoires des écoles d'architectures de Nancy et Strasbourg, souhaite, à travers la recherche fondamentale et l'expérience, élaborer une double méthodologie (opérationnelle et académique) spécifiquement adaptée à ces opérations. A cet effet, les trois partenaires sont engagés dans une recherche-action architecturale inédite au travers d'un démonstrateur échelle 1 sur le site de l'ancien hôpital Villemin à Nancy : le Villemin Lab.

LES POINTS CLES DE L'EXPERIMENTATION

STRATEGIES DE TRAITEMENT

Identification et évaluation des stratégies de traitement visant la meilleure qualité d'usage et performance énergétique, compatibles avec les exigences du logement social

TRANSDISCIPLINARITE

Définition d'un processus duplicable de collaboration entre écoles d'architecture et bailleurs

MAITRES D'OUVRAGES

Élaboration d'une méthode travail et de montage d'opérations de transformations d'architectures à caractère patrimonial du XIXème siècle

REGLEMENTATION

Identification de freins réglementaires et recherche de pistes d'évolutions et mise au point de solutions expérimentales

FINANCEMENT

Identification de nouveaux leviers de financements

ACADEMIQUE

Identification de sujets de recherche interdisciplinaires autour du logement et de ses nouveaux usages, de l'intégration dès la phase esquisse d'une économie budgétaire propre aux logements sociaux, de l'élaboration de procédés innovants au service de la qualité des réhabilitations, de l'analyse et évolution des critères des potentiels de reconversion dans leur dimension architecturale, économique, sociale, culturelle et environnementale

LES SOLUTIONS TESTEES

1. UNE METHODOLOGIE DE CONDUITE D'OPERATIONS DE RECONVERSION DE FRICHES PATRIMONIALES
2. UNE METHODOLOGIE POUR CONSTRUIRE UNE FILIERE DE FORMATION EN CYCLE MASTER AU SEIN DES ÉCOLES NATIONALES SUPERIEURES D'ARCHITECTURE EN ASSOCIANT DES GESTIONNAIRES DE PARC.

LA METHODE

- Diagnostic et modélisation d'un bâtiment témoin : l'hôpital Villemin de Nancy
- Recueil de données de performance et ressenti habitants (monitoring + enquête sociologique) sur 3 anciennes friches reconverties par Batigère
- État de l'art, récupération de REX

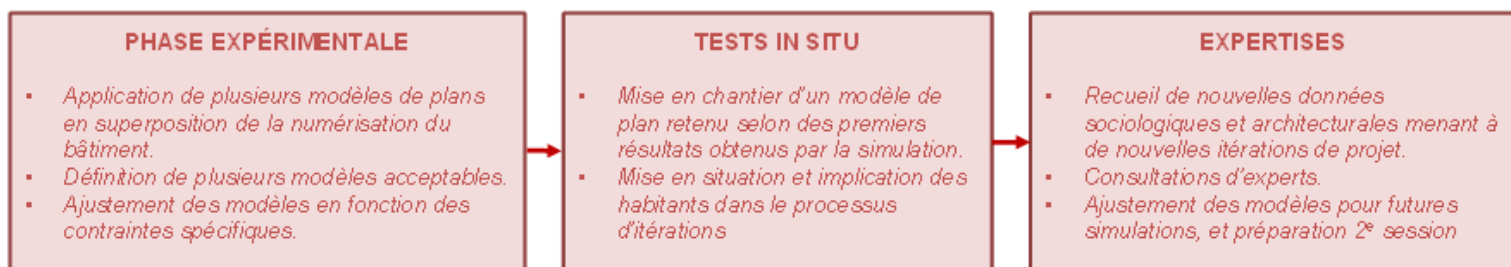


L'EXPERIMENTATION

1. **Identification de stratégies de traitement** à partir des travaux synergiques émanant de 3 piliers de recherche : architectural, sociologique et technologique.
2. **Analyse de la faisabilité** technique, financière et réglementaire en s'appuyant sur les données de performance et ressenti habitants, l'état de l'art, les retours des bailleurs et partenaires au sein du « Villemin Lab »

Composé de techniciens et d'experts dans les domaines concernés, de représentants d'associations de locataires et d'ARELOR (association régionale des USH) représentant les bailleurs, le « Villemin Lab » se déroule directement sur le site de l'hôpital lors de sprints ayants valeur d'étape ou pouvant coïncider avec les Journées du Patrimoine (19-20 septembre 2016).

Chronologie d'un « Villemin Lab » :



LES RESULTATS

Les résultats de l'expérimentation confirment la pertinence d'un travail collaboratif basé sur 3 piliers de recherche disciplinaire. Les compétences transverses enrichissent les solutions proposées dans le cadre de l'architecture témoin, et motivent des retours critiques de la part des bailleurs et des habitants. La recherche d'une synergie valorise les réflexions individuelles au profit d'une méthode collective visant à optimiser les stratégies de traitement pour la reconversion de friches. Les apports réciproques entre écoles et bailleur font apparaître un espace d'expertise à développer via un laboratoire d'expérimentation permanent.

PERIMETRE D'APPLICATION

Ce projet s'adresse à l'ensemble des bailleurs concernés par la problématique de la reconversion d'anciennes friches patrimoniales en logements sociaux.

LIVRABLES

- **Un fascicule Bailleur** sous la forme d'un guide méthodologique pour la conduite d'opérations de reconversion architecturales, qui précisera étapes, coûts et bénéfices attendus. Viendront en supplément des modalités de financement spécifiques le cas échéant pour faciliter les opérations.
- **Un fascicule Enseignement** sous la forme d'un guide méthodologique à destination des enseignants et chercheurs des écoles d'architecture, pour la mise en place d'un enseignement spécifique et innovant en cycle master.
- **Un fascicule « Mémoire de l'expérience »** sous la forme d'un mémoire commun des travaux menés sur toute la période de l'expérimentation, qui ont permis la proposition des deux méthodologies sus-mentionnées. Il précisera le cas échéant un processus de collaboration « écoles-bailleurs » sous la forme d'une ouverture pour la poursuite de l'expérimentation. Il identifiera enfin des sujets de recherche à destination des laboratoires des écoles.
- **Un format duplicable de collaboration Bailleurs - Ecoles d'architecture** adapté au déroulé des opérations des bailleurs sociaux et au cursus des étudiants des écoles d'architecture, inspiré de l'expérience du Villemin LAB.

CONTACTS

- Contact : Batigere Nord-Est, Jean-Yves Colombo : Jean-Yves.COLOMBO@batigere.fr
- Testez les outils développés :

