

Visite des groupes H.B.M. Got-Marie Laurent & Vincennes IV par Alain Bornarel, ingénieur (cofondateur du bureau d'études bioclimatiques Tribu et de l'Institut pour la conception écoresponsable du bâti, président du mouvement pour une Frugalité heureuse et créative), Mégane Rey, architecte HMONP, et Raphael Pauschitz, architecte HMONP — 13/12/2021

Les associations de locataires des groupes H.B.M. Got-Marie Laurent & Vincennes IV, que nous avons rencontrées se sont organisées depuis plusieurs années (deux décennies pour l'association Alama par exemple) et ont, grâce à cela, développé une réelle expertise dans la connaissance de leurs immeubles. **Elles sont particulièrement bien informées** de l'état des bâtiments et des installations, des travaux qui sont essentiels d'un point de vue technique et thermique, des mécanismes de la maîtrise d'ouvrage des OPHLM. Elles ont effectué des recensements détaillés des désordres et pathologies et ont identifié très justement les priorités d'entretien de leurs immeubles.

Notre principale alerte porte sur les impacts humains de la situation : la **pression psychologique des dégâts actuels** de plomberie et d'infiltration d'eau de pluie, dont l'intensité se renouvelle à chaque épisode d'intempéries ; la crainte sévère de travaux annoncés sans horizon ni éléments concrets ; les nuisances et privations de libertés attendues lors de travaux majeurs à l'intérieur des immeubles et en site occupé. De ce fait, il est essentiel de **sélectionner avec beaucoup de circonspection les travaux** — eu égard au confort thermique et non aux mécanismes de subventions étatiques, comme cela semble être le cas.

L'argumentaire des locataires ne porte **pas seulement contre** les travaux d'installation de V.M.C. imposant de nombreuses nouvelles trémies de fond en comble, **mais surtout pour** des travaux de réfection et d'entretiens prioritaires, à forte valeur ajoutée et précisément localisés. Les associations rapportent même que les locataires se disent très majoritairement favorables à ce que des rénovations à caractère expérimental soient réalisées chez eux, pourvu que ces rénovations relèvent des plus pertinentes.

Dans des milieux sociaux nettement plus pauvres, qui vivent dans des bâtiments en très mauvais état et où des travaux importants sont urgents, une telle expertise n'est pas notable : la priorité étant de survivre, il ne reste pas de marge de manœuvre pour des engagements sur des questions architecturales et techniques. À l'inverse, dans le cas présent, **l'expertise des locataires d'H.B.M. est un atout considérable pour les bailleurs**. Cet atout est tant processuel que financier : aucun technicien ne saurait efficacement émettre un diagnostic aussi circonstancié, tout simplement parce qu'il n'habite pas ces immeubles et que les professionnels sont, par leur formation, aujourd'hui aveugles sur les vertus intrinsèques de ces bâtiments.

Les locataires disposent donc à la fois d'un savoir sensible empirique, parce qu'ils font l'expérience des bâtiments en toutes circonstances, et d'un savoir technique, en recoupant les informations qu'ils reçoivent au fil de l'eau. Il serait alors hautement bénéfique pour les bailleurs s'ils mettaient à disposition des locataires **l'ensemble des informations techniques**, afin que ces derniers les analysent de leur point de vue : relevés de consommation (en kWh avec distinction en eau chaude sanitaire et chauffage) avant et après opérations de rénovation dans d'autres H.B.M., historique détaillé des travaux (entretiens majeurs comme mineurs et ravalements) des immeubles concernés, relevés de températures intérieurs en toute saison (dans les pièces chauffées et dans celles qui ne disposent pas de radiateurs).

Sur le fond précisément : **l'installation de V.M.C.** dans les groupes Got-Marie Laurent & Vincennes IV **ne se justifie ni d'un point de vue hygiénique, ni de celui des économies d'énergie**. Les V.M.C. hygroréglables n'augmentent pas la quantité de renouvellement d'air et sont insuffisantes en période

chaude et sèche. **Leur installation est d'ailleurs inutile dans ces H.B.M. ventilés naturellement.** En hiver, les conduits de ventilation installés dans les façades à la construction permettent un air sain pour peu de déperdition. En été, les locataires ouvrent instinctivement leurs fenêtres et créent des courants d'air traversants — le plan intelligent des H.B.M. permet cela.

Les V.M.C. proposées fonctionnent vraisemblablement en simple flux, ce qui ne permet aucune économie de chauffage. De plus, l'installation d'équipements et tuyauteries nécessiterait sur le long terme **un nombre élevé d'opérations d'entretien** et nettoyage pour le bailleur. En absence de cet entretien essentiel, les V.M.C. auraient pour seul effet de dégrader la qualité de l'air et d'augmenter le risque de pathologies.

En l'occurrence, la **vraie urgence est de réaliser des travaux de réfection** des canalisations d'eaux usées, des chéneaux (voire de l'étanchéité des toitures) et des descentes d'eaux pluviales.

Les logements des H.B.M. construits à Paris dans les années 1930 peuvent à première vue paraître exigus. Ils méritent à ce titre d'autant plus de circonspection face à des travaux ajoutant de nouveaux équipements et réduire les espaces disponibles. Cependant, pensés par des architectes et urbanistes hygiénistes du début de siècle, ces logements correspondent en réalité à l'idéal auquel beaucoup aspirent aujourd'hui, car il y a urgence à réduire l'empreinte spatiale et énergétique de nos villes. **Ces H.B.M. prouvent que l'on peut habiter confortablement avec peu d'espace et peu de machineries : frugalité et bioclimatique.**

Rénover ces bâtiments, remettre en fonction le système de ventilation naturelle, mettre en valeur la pertinence des plans de ces logements, réparer les canalisations et toitures et en aucun cas réduire encore les espaces par de nouveaux conduits ni couper l'accès aux façades des salles d'eau... permettrait de **faire de ces H.B.M. des modèles pour les villes et constructions d'aujourd'hui** — des modèles dont nous avons urgemment besoin.

Afin d'asserter ces considérations, il convient que les locataires étudient avec nous les conditions spatiales et techniques des immeubles à leur construction, ainsi que d'autres opérations de rénovation de H.B.M. à Paris, qui misent sur des processus concertés avec les habitants et aux objectifs circonstanciés.