

Les Patios

Raisons et motifs de la convention initiale de partenariat

Contexte

La Ville de Grigny, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, la SA d'HLM Les Résidences Yvelines Essonne, l'ASL les Patios, le Département de l'Essonne et le groupement AUFJ/COPRO+ ont fait remonter auprès du Ministère du Logement les difficultés rencontrées pour la réhabilitation de l'ensemble pavillonnaire *Les Patios*. 80 % de ces habitations qui étaient initialement des logements locatifs sociaux furent cédées à partir du début des années 2000 par l'OPIEVOY devenu LRYE à leurs locataires sans rénovation préalable. Habité majoritairement par des propriétaires modestes et très modestes, cet ensemble d'habitat individuel en bandes est labellisé Architecture Contemporaine Remarquable. Une ASL, a été créée pour gérer cet ensemble et les espaces extérieurs communs. Cette forme juridique limite l'obtention des aides financières pouvant être accordées par l'ANAH et d'autres partenaires financeurs. Le PUCA a donc décidé d'engager, avec les acteurs locaux, un travail pour accompagner la réhabilitation des Patios, qui révèle trois impensés des politiques actuelles.

En synthèse

L'ASL Les Patios pointe trois impensés des politiques publiques actuelles en faveur du bâti existant :

- (1) **La faisabilité technique de la réhabilitation énergétique des logements labellisés Architecture Contemporaine Remarquable (ACR)** : ce patrimoine ne peut techniquement pas atteindre une étiquette énergétique A, B ni même C dans une enveloppe financière raisonnable. Des solutions sont à développer, avec un financement public adapté aux spécificités de ce parc ;
- (2) **Le financement de la réhabilitation énergétique du patrimoine ACR « social »** : le NPNRU impacte 38 quartiers labellisés ACR. Les ménages modestes et très modestes qui habitent des logements en QPV (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville) vivent dans des passoires énergétiques dont la réhabilitation particulièrement coûteuse, est peu financée par les aides actuelles;
- (3) **L'aide aux ASL en difficulté** : les ASL, confrontées à des difficultés similaires aux copropriétés dégradées (impayés de charges, dysfonctionnements de la gestion, manque d'entretien du bâti, baisse des valeurs immobilières et des revenus des occupants), ne bénéficient actuellement d'aucun dispositif public adapté.

Le projet *Les Patios* présente par ailleurs une innovation qu'il semble intéressant de suivre :

- (4) **La réhabilitation coordonnée d'un ensemble pavillonnaire par l'intermédiaire d'une ASL** : les ASL apparaissent comme un outil possible pour organiser une réhabilitation d'ensemble de lotissements privés ; la réhabilitation des Patios sera l'occasion de tester la faisabilité pratique d'une telle organisation.

Pour l'ensemble de ces raisons, le PUCA a, avec l'aval de la Ministre précédente (Mme Emmanuelle Wargon), décidé d'engager un travail sur Les Patios, à Grigny. Il poursuivra quatre pistes :

- (1) Conventionnement avec les acteurs autour du projet Les Patios ;
- (2) Suivi de l'opération afin d'en documenter les difficultés et les réussites ;
- (3) Demande et accompagnement d'un rapport IGF-IC-CGEDD sur le financement de la réhabilitation du patrimoine de logements labellisés ACR « social » ;
- (4) Mise en place d'un programme national, dont les Patios serait un préfigurateur, autour des enjeux technico-financiers de la réhabilitation du patrimoine de logements labellisés ACR.

1. Les Patios, ou comment réhabiliter le patrimoine de logements labellisés ACR?
2. Les Patios, ou comment financer la réhabilitation d'un patrimoine « social »?
3. Les Patios, ou comment accompagner les ASL dégradées ?
4. Les Patios, ou peut-on mobiliser une ASL pour réhabiliter des lotissements?

1. Les Patios, ou comment réhabiliter le patrimoine de logements labellisés Architecture Contemporaine Remarquable?

Le cas des Patios

Conçu par Emile Aillaud et édifié entre 1969 et 1971, inclus dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville de La Grande Borne, le Quartier Les Patios est constitué de 206 habitations individuelles en bande, de plain-pied agrémentées d'un patio. Ses qualités architecturales et urbaines ont justifié sa labellisation Architecture Contemporaine Remarquable. Cet ensemble vieillissant nécessite des travaux de réhabilitation afin notamment d'améliorer l'isolation de ces logements classés en étiquette F voire G. Face à la nécessité d'engager des premiers travaux, une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place entre 2016 et 2021 (ventilation, remplacement des fenêtres, isolation des combles, etc.) ; toutefois les façades n'ont pu être ni restaurées, ni isolées.

La réhabilitation des façades se heurte à plusieurs difficultés techniques :

- Les Patios présentent une grande difficulté pour isoler, il est impossible de faire mieux que l'étiquette D du fait des grandes façades vitrées (88 m² de vitrage par maison) et du vide sanitaire inaccessible. Pour atteindre l'étiquette D, une isolation par l'Extérieur (ITE) et d'autres interventions (notamment remplacement des menuiseries extérieures) doivent être réalisées;
- Les autres solutions techniques classiques (pompes à chaleur, solaire thermique, toiture végétalisée) ne sont pas techniquement réalistes ou non acceptables au regard du label ACR selon plusieurs parties prenantes ;
- L'ITE implique soit la disparition des pâtes de verre – cette option, qui n'est pas en cohérence avec le label ACR, paraît difficilement acceptable pour la DRAC et l'ABF – , soit la repose de pâtes de verre, ce qui constitue un surcoût hors réhabilitation énergétique. Cette pose nécessite l'obtention d'un avis technique expérimental (ATEX) de la part du CSTB (il s'agit donc d'un geste technique peu commun).

Un enjeu plus général autour du patrimoine de logements labellisés ACR

Le cas *des Patios* questionne les leviers existants permettant de rendre un patrimoine labellisé ACR plus performant énergétiquement à un coût soutenable : modalités, techniques, filières, financements. Ce patrimoine dispose en effet de spécificités techniques (systèmes constructifs industrialisés, époque durant laquelle la sobriété énergétique n'était pas une priorité) et de contraintes pour sa réhabilitation (respect de l'authenticité architecturale et urbaine des ensembles édifiés par des grands noms de l'architecture).

- Piste envisagée : un programme de recherche-action « Réhabiliter le patrimoine de logements labellisés Architecture Contemporaine Remarquable » (que les Patios vont permettre de préfigurer)

2. Les Patios, ou comment financer la rénovation d'un patrimoine « social »?

Le cas des Patios

Le montage financier en réhabilitation des Patios apparaît particulièrement difficile, car en dehors des schémas de financement prévus :

- l'isolation par l'Extérieure (ITE) envisagée ne permet d'atteindre que 13% d'économie d'énergie ; cette valeur, très faible, est totalement incompatible avec les critères ANAH actuels, mais pour les pavillons ayant déjà bénéficié des travaux financés par l'OPAH, l'ITE constitue, d'après l'analyse du bureau d'étude missionné, la seule marge de manœuvre pour améliorer leurs performances énergétiques ;
- une des pistes envisagée par l'opérateur serait que l'ANAH accepte de considérer l'ensemble des travaux déjà effectués ces dernières années (chauffage, ventilation, toiture, etc.) et l'isolation des façades pour atteindre les 35% d'économie d'énergie, ouvrant droit à subvention. Les pavillons n'ayant pas encore réalisé les autres travaux devraient donc le faire, pour ouvrir droit à subvention ;
- aucun financement des surcoûts liés au patrimoine architectural n'est prévu, alors même qu'il s'agit de pavillons habités majoritairement par des ménages modestes ou très modestes, dans un quartier inclus dans un périmètre ANRU, et avec de faibles perspectives d'évolution sociodémographique (pas de risque de gentrification post-rénovation).

Les montages originaux ont également dû être écartés :

- le bail à réhabilitation est inacceptable selon l'opérateur pour deux raisons : 1) il faut que les ménages puissent s'acquitter de leurs loyers ; 2) il faut que les propriétaires acceptent de redevenir locataires alors même que l'acquisition d'un Patio est un projet de vie pour eux ;
- le bail réel solidaire pose les mêmes difficultés (perte du statut de propriétaire et coût). Par exemple, un BRS sur 99 ans, a été estimé à 240€ par mois par Patio (à cause des frais financiers) ;
- la vente de foncier, la densification, la surélévation des pavillons : solutions qui ont été écartées, soit pour des arguments techniques soit architecturaux et urbains (respecter l'esprit de maisons en rez-de-chaussée valorisé par le Label ACR) (un « secteur de plan masse » annexé au PLU a d'ailleurs été instauré pour préserver ce patrimoine labellisé ACR) .

La préservation du quartier et la requalification de cette offre de logements privés en accession est un enjeu au sein de ce QPV de la Grande Borne afin de stabiliser les ménages qui y résident et qui contribuent à la cohésion sociale du territoire et au mieux vivre ensemble, et afin de renverser les tendances à la dépréciation de la valeur des Patios et à la paupérisation de leurs occupants.

Un enjeu plus général autour du patrimoine habité par des ménages modestes.

Les Patios permettent de pointer deux difficultés dans la réhabilitation du patrimoine récent :

- Il n'existe pas de financement public dédié au patrimoine labellisé ACR ;

- Les financements privés, de type mécénat, sont plus difficiles à trouver que pour les « vieilles pierres » (ou pour le patrimoine historique).

Les Patios illustrent ainsi l'impensé actuel autour de l'articulation entre les enjeux de préservation du patrimoine et de condition de vie des ménages modestes.

- Piste envisagée : Une mission IGF-Culture-CGDEE sur le financement de la réhabilitation du patrimoine des logements labélisés Architecture Contemporaine Remarquable, avec une attention particulière au cas des ménages modestes.

3. Les Patios, ou comment accompagner une ASL dégradée ?

Le cas des Patios

Les Patios apparaissent comme une « co-propriété » où des lacunes durables de gestion ont conduit à des manquements d'entretien, à la baisse d'attractivité du quartier, et a entraîné d'importants impayés de charges. Si la dynamique de gestion semble actuellement s'inverser (fort investissement d'un petit groupe d'habitants, redressement des comptes, transferts d'équipements à la commune pour limiter les charges), l'effet sur les espaces et équipements collectifs ne sera visible, au mieux, que dans plusieurs années. **Autrement dit, les Patios apparaissent comme un cas de copropriété dégradée... au détail près que la structure juridique est une ASL.**

Les difficultés relevées par l'opérateur portent sur l'ensemble des aspects de l'ASL ; si un grand dynamisme est à l'œuvre actuellement, le poids des années de dysfonctionnements pèse lourdement sur une ASL dont les propriétaires ont très peu de moyens :

- Difficultés de gestion : il y a eu une année très chaotique de gestion, suite à laquelle le syndic a été changé ; le bureau de l'ASL (l'équivalent du conseil syndical) est, depuis peu, très mobilisé, mais doit faire face à une plusieurs années de gestion défailante ;
- Une problématique d'impayés ;
- Une problématique de niveau de charges. Un gros travail de réduction des dépenses a été entamé. L'agglomération et la ville ont accepté 'la reprise des voiries principales, de l'éclairage public, des cours de parkings, dans le domaine public, 'pour alléger les dépenses de gestion de l'ASL. A terme, le réseau d'assainissement serait également repris ; le bureau de l'ASL fait tout ce qui est en son pouvoir pour limiter les charges ;
- Une problématique d'entretien (allées piétonnes, placettes, réseaux enterrés, espaces verts, etc.) ;
- Des propriétaires dotés de peu de moyens, ne pouvant assumer facilement les charges.

Le pilotage de l'accompagnement vers une gestion saine est estimé à 50k€ ; il comprend :

- Des commissions 'impayés' avec le syndic et le Bureau pour suivre le recouvrement des impayés, retenir les procédures les plus adaptées et détecter les propriétaires à orienter vers un accompagnement social ;
- Des commissions gestion pour analyser les différents postes de charges, mettre en concurrence les contrats, réviser les comptes annuels et rechercher les solutions d'optimisation des charges de gestion courante ;
- Un accompagnement social et notamment un diagnostic social et une orientation vers les services compétents des ménages en difficulté.

C'est donc un processus assez classique d'accompagnement de la « co-propriété » vers un cycle de valorisation qui est en marche. Ce processus, toutefois, n'est pas financièrement accompagné par l'ANAH, contrairement aux copropriétés dégradées.

Un enjeu plus général autour des ASL dégradées

Le cas des Patios ne serait pas isolé, mais plutôt typique de lotissements populaires vieillissants et mal gérés. Pour autant, les ASL dégradées ne sont pas actuellement susceptibles d'obtenir des aides de l'ANAH.

Les recherches en sciences sociales montrent que la dégradation d'une copropriété est la résultante d'un processus au long cours, qui prend racine dans la gestion et l'organisation collective de la copropriété. Ce processus, international, concerne tout ensemble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, qui doivent s'organiser collectivement pour en assurer la gestion et l'entretien (PUCA 2022).

Les ASL sont très différentes des copropriétés organisées par la loi de 1965. Elles n'en demeurent pas moins des « co-proprétés » et risquent donc également d'entrer dans un processus de dégradation. Du point de vue de la littérature scientifique, le faible encadrement juridique des ASL et leur caractère peu connu apparaissent plutôt comme deux handicaps comparées aux copropriétés soumises à la loi de 1965.

L'enchevêtrement de structures juridiques – ASL ou AFUL, copropriétés de copropriétés, syndicats secondaires – s'il n'est pas approprié par les copropriétaires, participe des difficultés des grandes copropriétés (Le Garrec 2010). Plusieurs opérations de restructuration juridique des copropriétés financées par l'ANAH et ses partenaires visent d'ailleurs à simplifier et clarifier leur organisation. Mais toutes les ASL ne lient pas entre elles des copropriétés. Certaines, comme Les Patios, ne font qu'organiser une « co-proprété horizontale », en permettant à des maisons en bande de partager des espaces et des équipements communs. **Aucune recherche n'existe sur ces ASL horizontales.**

- Le cas des Patios permet de documenter un cas d'ASL dégradées
- Piste envisagée : une étude de la faisabilité de l'extension de la notion de « copropriété dégradée » aux « ASL dégradées »

4. Les Patios, ou comment mobiliser une ASL pour réhabiliter des lotissements?

Le cas des Patios

Du fait de leur caractère patrimonial et architectural, à la demande des habitants du quartier qui y sont très attachés, la mairie de Grigny a souhaité une rénovation cohérente des façades du quartier. Cette rénovation s'inscrit dans un projet plus large : le projet ANRU de la Grande Borne (3022 logements), qui inclut rénovations-démolitions de logements sociaux, construction d'équipements structurants.

Aux Patios, chaque propriétaire individuel de maison est maître d'ouvrage pour la réalisation de travaux sur l'enveloppe extérieure de sa maison. Cette situation génère de multiples difficultés et notamment :

- La diversité des situations personnelles entraîne une temporalité différente, chaque propriétaire ayant des priorités différentes ;
- Le risque d'incohérence architecturale : une rénovation énergétique de bâtiments continus demande une mise en œuvre globale pour éviter les ruptures et incohérences ;
- La singularité architecturale de site avec la pâte de verre génère des coûts très variables pour les propriétaires et de fait une certaine injustice pour ceux dont les murs supportent ces singularités ;
- La multiplicité des maîtres d'ouvrage rend très délicate la désignation, puis la mission d'un maître d'œuvre qui devrait répondre à des attentes diverses, voire opposées, l'intérêt général n'étant jamais la somme des intérêts individuels.

La conduite des travaux à l'échelle de l'ASL permet de disposer d'un maître d'ouvrage unique capable de faire réaliser un programme de travaux global et cohérent.

La particularité de travaux mutualisés est qu'ils portent sur un périmètre commun mais reposent sur la somme de financements individuels.

Si les propriétaires peuvent facilement être convaincus par la pertinence de travaux d'amélioration dont ils perçoivent les apports tant en matière de confort que d'économie, ils restent parfois opposés à un projet qu'ils n'auront pas les moyens de financer.

Aux Patios, le surcoût des travaux comprenant la reprise de la pâte de verre contribue au rejet de solutions ambitieuses de rénovation.

La réalisation des travaux à l'échelle de l'ASL permet une mutualisation des coûts, dont pâte de verre.

Cette structuration des travaux en lotissements, s'appuyant sur une ASL, est originale et mérite d'être documentée.

[Un enjeu plus général de mobilisation des ASL pour la rénovation](#)

Dans le département de l'Essonne, 10% environ des pavillons seraient organisés en ASL. Au-delà des pavillons, de nombreuses copropriétés, notamment celles construites sur dalle, sont structurées en ASL rassemblant plusieurs bâtiments, eux-mêmes organisés en copropriétés. Une rénovation coordonnée par ASL, si elle s'avère intéressante en termes de la concertation, de la mise en œuvre ou du suivi des travaux, peut donc concerner largement au-delà du seul cas des Patios : pavillons et copropriétés complexes.

- Piste envisagée : suivre et documenter l'expérimentation, pour en identifier les forces et les limites.