

## SYNTHÈSE

MASTER DE 1<sup>ÈRE</sup> ANNÉE - URBANISME ET AMÉNAGEMENT - ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

### Les solutions en réemploi mises en pratique dans la production du logement social par les bailleurs sociaux en Île-de-France

Cyril CHARTREUX

Sous la direction de Jean-Claude DRIANT

Année universitaire 2018/2019

#### Résumé

Derrière ce titre en apparence très descriptif se cache une thèse qui va bien au-delà des enjeux liés au réemploi. Le sujet de cette étude tel qu'il vous est présenté est le résultat de l'élaboration continue d'un terrain toujours plus affiné pour qu'il en ressorte les enjeux les plus fondamentaux. Le cas des solutions en réemploi dans la construction permet d'atteindre le cœur de cette étude qui est de déterminer le potentiel des bailleurs sociaux à provoquer un changement de paradigme dans la production du logement et plus largement dans la construction bâtie à travers les caractéristiques qui leurs sont propres.

Le questionnement peut être formulé ainsi : *Dans quelle mesure le monde du logement social est propice à l'introduction de solutions de construction en réemploi de matériaux ? Par leur statut de gestionnaire durable de leur patrimoine de logements, les bailleurs sociaux sont-ils la clef d'un basculement de paradigme dans les procédés constructifs ?* Il ressort de ces questionnements un résultat majeur : le monde du logement social est depuis toujours propice à l'expérimentation constructive et plus largement à l'innovation et par conséquent il a le potentiel d'être le vecteur d'un basculement profond des pratiques constructives.

Mots-clés : Île-de-France, logement social, construction, expérimentation, innovation, réemploi

## INTRODUCTION

Nous sommes aujourd'hui dans une période charnière des pratiques constructives. D'un côté, la construction bâtie s'inscrit dans des processus largement industrialisés tandis que d'un autre côté la montée des critiques contre le « tout-béton » amène à des procédés constructifs alternatifs, allant dans le sens d'une gestion durable des ressources et d'une meilleure prise en compte des questions environnementales, qui émergent et semblent de plus en plus s'imposer au fil du temps, mais jusqu'à quel point ? Telle-est l'une des questions centrales à laquelle tente de répondre cette étude à travers le prisme des solutions en réemploi des matériaux de construction dans les projets urbains menés par les bailleurs sociaux franciliens. Le réemploi des matériaux de construction est défini par l'ADEME comme « le maintien d'un élément dans sa fonction d'usage ». Le réemploi vise ainsi à extraire une matière de son environnement d'usage d'origine pour le réintégrer à un nouveau qui est identique ou très similaire, distinguant nettement cette pratique du recyclage où la matière est transformée. Dans cette étude on se contente d'aborder le cas de l'Île-de-France car c'est dans la région capitale que les réflexions et les expérimentations en la matière convergent le plus et sont les plus visibles, en raison de l'importante concentration non seulement des projets urbains mais aussi du patrimoine des bailleurs sociaux, donnant lieu à de nombreuses opportunités et à d'importants gisements de matériaux réemployables. Au-delà de cela, cette étude permet de tomber sur un constat fondamental : le monde du logement social canalise les expérimentations de construction de grande envergure en matière de réemploi. Le cas des solutions constructives en réemploi révèle une tendance centrale chez les bailleurs sociaux de par la rupture qu'elles représentent avec les pratiques constructives d'aujourd'hui. Cela soulève alors le questionnement suivant :

*Dans quelle mesure le monde du logement social est propice à l'introduction de solutions de construction en réemploi de matériaux ? Par leur statut de gestionnaire durable de leur patrimoine de logements, les bailleurs sociaux sont-ils la clef d'un basculement de paradigme dans les procédés constructifs ?*

Trois hypothèses peuvent émerger de ce questionnement. Tout d'abord, partant du constat qu'il canalise les expérimentations en matière constructive, le monde du logement social est historiquement un creuset pour celles-ci. La deuxième hypothèse porte sur le potentiel des bailleurs sociaux à faire monter en généralité les solutions en réemploi des matériaux de construction. La troisième hypothèse pose enfin la question de la capacité des solutions en réemploi à se maintenir dans une économie de la construction productiviste et à la demande toujours plus croissante.

## Méthodologie

La démarche utilisée dans cette étude pour traiter ce sujet se fonde sur une approche par les pratiques des acteurs du logement social, en l'occurrence les bailleurs sociaux qui font l'objet d'une attention toute particulière. Cette étude a nécessité de fortes exigences en matière de veille thématique sur le sujet du logement social et du réemploi avec une large variété de documents et d'ouvrage de références qui servent de socles pour bâtir une réflexion sourcée et poussée sur le sujet et monter un véritable cadre préalable dans lequel s'insèrent trois grandes études de cas.

Un ensemble d'entretiens complets ont été réalisés au sein des différents services de développement urbain et de maîtrise d'ouvrage parmi les principaux bailleurs sociaux d'Île-de-France, les plus à même d'avoir les ressources pour ces expérimentations, afin de recouper les témoignages, les critiques, les aspirations politiques et les réflexions autour des questions de réemploi des matériaux de construction dans les projets urbains et plus largement de l'économie circulaire. Ces entretiens sont le point de départ de chacune des trois grandes études de cas abordées dans ce mémoire, chacune portant sur un bailleur social en particulier et son approche des solutions en réemploi dans un projet urbain. La première aborde le cas du réemploi des matériaux de construction en marge des projets de renouvellement urbain de l'ANRU avec l'exemple de la ZAC des Petits-Près Sablière à Créteil. La deuxième aborde quant à elle le laboratoire d'expérimentation du réemploi des matériaux de construction de la « Fabrique du Clos » dans le projet de rénovation urbaine du Clos-Saint-Lazare à Stains en Seine-Saint-Denis. Enfin, la dernière étude de cas aborde la question de la réhabilitation de la Caserne de Reuilly en logements sociaux par Paris Habitat au cœur du XII<sup>ème</sup> Arrondissement de Paris. Chacune des études de cas aborde une méthode de mise en pratique de solutions en réemploi dans un projet urbain, ce qui permet d'en dresser l'état de l'art et surtout les limites de telle pratiques.

## Principaux résultats et ouverture/recommandation

Les résultats exprimés au travers du prisme des études de cas révèlent le rôle prédominant des bailleurs sociaux dans les initiatives d'expérimentation en solutions réemploi. Cela est lié tout d'abord à leurs liens étroits avec les acteurs politiques locaux dont ils traduisent une part des volontés en matière d'offre de logements sociaux sur leur territoire dans les projets urbains. Cela est également et surtout lié au caractère public et parapublic de cet acteur et à ses compétences élargies en matière de construction et de gestion sur une longue durée de leur patrimoine de logements. Ces caractéristiques font des bailleurs sociaux des acteurs centraux dans l'économie de la connaissance qui se joue autour des solutions en réemploi comme le démontre parfaitement ce verbatim extrait de l'un des entretiens menés auprès du bailleur social *Valophis*.

*« L'objectif c'est d'être autonome et de faire que ces initiatives [de réemploi] deviennent des pratiques-métier, deviennent des réflexes et deviennent maîtrisées. » - Directeur de projet Développement Durable & Innovation de Valophis*

L'étude des pratiques sur le terrain du réemploi démontrent son caractère très récent et expérimental. Ces pratiques sont toujours marginales et de faible envergure. Elles concernent exclusivement le second œuvre bien que des tentatives ont été faites dans le sens du gros œuvre. L'obstacle assurantiel et technique est très fort sur ces questions, empêchant pour l'instant tout réel basculement de paradigme en ce sens. Toutefois, la législation évolue vite et la prise en compte du potentiel des bailleurs sociaux sur ces questions doit être mise au centre des politiques d'innovation dans la construction pour permettre le meilleur retour sur les résultats de ces pratiques innovantes d'économie circulaire.

## BIBLIOGRAPHIE

1. Giovanni Peirs. (1994). *Baksteen architecture in Europa. (Construire en brique en Europe)*. Tielt : Lannoo, p. 60. - repris par Rotor dans son ouvrage, page 133
  
2. REPAR#2 - *Guide maîtrise d'ouvrage. La fabrique du Clos. Clos Saint-Lazare, Stains - Seine-Saint-Denis-Habitat et Bellastock*, Janvier 2018
  
3. Jean-Michel Leger. *Après le Team X, les expérimentations sur l'habitat, entre recherches formelles et recherche du sens*. Jean-Lucien BONILLO, Claude MASSU, Daniel PINSON. La modernité critique Autour du CIAM 9 d'Aix en Provence, Imbernon, pp.230-239, 2006
  
4. Joseph Alchermes. (1994). *Spolia in Roman Cities of the Late Empire. Legislative Rationales and Architectural Reuse*. Dumbarton Oaks Paper 48, pp.167-178
  
5. Leon Battista Alberti. (2004). *L'art d'édifier*. Trad. Pierre Caye, Françoise Choay. Paris : Seuil [1485]
  
6. Manuel Charpy. (2007). *L'ordre des choses. Sur quelques traits de la culture matérielle bourgeoise parisienne, 1830-1914. Revue d'histoire du XIXe siècle. Société d'histoire de la révolution de 1848 et des révolutions du XIXe siècle, n°34*
  
7. ROTOR. Michaël Ghyoot, Lionel Devlieger, Lionel Billiet et André Warnier. (2018). *Déconstruction et réemploi. Comment faire circuler les éléments de construction*. Presses polytechniques et universitaires romandes
  
8. Philippe Bernardi. (2011). *Bâtir au Moyen-Âge*
  
9. *Rendre possible - Du Plan Construction au PUCA : 40 ans de réalisations expérimentales*. (Juillet 2012). Coordonné par Gisèle Cloarec et Christophe Perrocheau - Ed. Puca - Recherche n°208 - ISBN : 978-2-11-097046-6 - 224 pages

*LES SOLUTIONS EN RÉEMPLOI MISES EN PRATIQUE DANS LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL PAR LES BAILLEURS SOCIAUX EN ÎLE-DE-FRANCE* par Cyril CHARTREUX, Sous la direction de Jean-Claude DRIANT - MASTER DE 1<sup>ÈRE</sup> ANNÉE - URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Année universitaire 2018/2019