

## RECOQUARTIERS – Transformer les quartiers reconstruits RESTRUCTURATION DES LOGEMENTS, MODULARITÉ ET FLEXIBILITÉ



### PROBLÉMATIQUE

Les bâtiments de la reconstruction présentent un potentiel intéressant de modularité et de flexibilité lié à leur structure. On note trois grandes familles structurelles parmi ces bâtiments :

- Les bâtiments constitués de murs porteurs en matériaux naturels (type reconstruction conventionnelle ou classicisme moderne) ;
- Les bâtiments qui présentent une structure porteuse, masquée ou non, constituée de poteaux-poutres (type générique ou ossaturisme) ;
- Les bâtiments avec façade porteuse et refends porteurs (type générique).

Cependant, il arrive que les logements de la reconstruction ne répondent plus aux attentes des habitants :

- Les typologies de logements ne sont plus en accord avec la taille des ménages ;
- Certaines pièces font aujourd'hui l'objet d'un usage détourné (celliers, séchoirs, etc.) ;
- Les logements ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite



*Celliers souvent fermés et réaménagés, ou qui pourraient accueillir un ascenseur*

*Photo Dunkerque*



*Détournement de l'usage d'une toiture et des greniers*  
*Photo Dunkerque*

Etant données les qualités indéniables des logements de la reconstruction (luminosité, organisation des espaces, etc.), il apparaît indispensable de proposer des solutions de réaménagement ou de restructuration qui conservent les points forts de ces logements et qui permettent de les adapter aux besoins actuels afin qu'ils puissent conserver toute leur attractivité.



### SOLUTIONS TECHNIQUES PROPOSÉES

#### Solutions à l'échelle d'un bâtiment (ou plusieurs logements) :

- **Agrandissement des logements (fusion de deux logements)**

Fusionner deux logements :

- Sous forme de duplex en créant un escalier traversant un plancher intermédiaire  
(point de vigilance : percer un plancher béton ou constitué de poutrelles et hourdis n'est pas un acte anodin. Avant toute chose, il faudra s'assurer que la structure le permette et la renforcer au moyen de poutres supplémentaires)
- En modifiant les parois internes de deux logements attenants (comme pour les planchers intermédiaire, il faudra faire attention aux murs de refend porteurs).

- **Restructuration profonde pour changer les typologies de logements**

un mono-propriétaire (type bailleur social) peut réaliser une restructuration lourde de son immeuble afin de le rendre plus attractifs et adapté aux tailles des ménages

- **Nouveaux espaces communs par mutualisation**

Sur le modèle de l'habitat participatif, un ensemble de copropriétaires peut posséder des parties de bien en commun, comme par exemple un appartement (T1) apparenté à une chambre d'amis réservable lorsque cela est nécessaire, un local buanderie commun pour l'immeuble, d'une salle de sport ou encore un jardin participatif. Dans les faits il s'agit de jouer sur la flexibilité du bâtiment par rapport aux usages pour optimiser les surfaces. La création de ces espaces communs mutualisés permet aux habitants de jouir, in fine, d'une surface plus importante pour un budget plus restreint et d'augmenter le taux d'occupation de locaux qui, pour un seul ménage, seraient largement sous-occupés. De plus, ces lieux communs participent à la rencontre et au partage au sein du bâtiment sans pour autant impacter la sphère privée.

**Attention :** Dans le cas où une transformation envisagée impacte l'aspect esthétique de la façade, il faudra absolument contacter un architecte pour veiller à la bonne réalisation du projet.

### **Solutions à l'échelle du logement :**

- **Création de nouvelles pièces de vie par fermeture des espaces semi-ouverts et changement d'usage (celliers, séchoirs, loggias)**

Certains espaces, initialement ouverts sur l'extérieur, peuvent être fermés dans le cadre d'une rénovation. Il est alors important de s'assurer de la bonne circulation de l'air dans les espaces concernés par la mise en place d'un système de ventilation mécanique, au risque d'accumuler de l'humidité dans les pièces pouvant conduire à l'apparition de moisissures. S'ils sont destinés à être chauffés, les espaces doivent être isolés selon la réglementation thermique existant (Rtex). Il faudra veiller au confort thermique hiver comme été.

- **Mise en accessibilité des logements, adaptation au vieillissement**

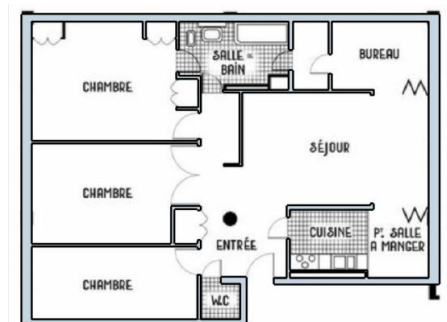
Au delà de la mise en accessibilité des parties communes du bâtiment, chaque propriétaire peut adapter son logement au vieillissement ou a des problématiques « mobilité réduite ».

- **Changement d'usage : d'un logement en local tertiaire (cabinet médical, avocat, notaire , etc.)**

L'idée ici est d'offrir un autre usage aux logements (notamment en rez-de-chaussée), généralement peu prisés pour du logement. Il est possible également de regrouper plusieurs logement pour en faire un accueil type crèche par exemple.

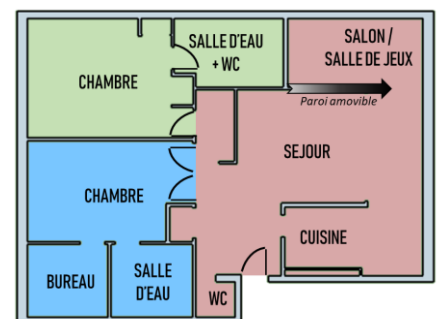
- **Fractionnement de logements ou de parties de logements (collocations)**

Dans le cas ou les logements seraient trop grands par rapport à la taille des ménages, il est possible de repenser les espaces intérieurs pour transformer un logement en deux logements aux typologies plus petites, ou alors réfléchir à de nouveaux modes d'habiter.



*Plan de logement 5 pièces Auguste Perret Le Havre*

Transformation  
d'un T5 en une  
collocation



## ACTEURS IMPLIQUÉS

### La collectivité :

- A l'origine des programmes ou démarches, elle aura un rôle de facilitateur par rapport à la réhabilitation énergétique en créant par exemple un guichet unique (avec conseils en architecture) ;
- Elle pourra mettre en place des aides financières pour la mise en accessibilité des logements ;
- Elle pourra mener des opérations exemplaire sur les bâtiments publics pour donner envie de réhabiliter.

### Les bailleurs sociaux :

- Ils peuvent permettre d'initier la démarche de réhabilitation sur un quartier en se faisant « exemple » sur un bâtiment emblématique.

### En copropriété :

- Organiser la copropriété (avec le syndic ou conseil syndical) afin qu'elle puisse supporter le coût d'une réhabilitation globale (création d'un fond de travaux, appels de fonds)
- Etablir un plan pluriannuel de travaux et le faire voter en assemblée générale
- Etablir un calendrier prévisionnel de travaux

## RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Règlementation thermique existant, arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants, modifié le 1er janvier 2023

## ACCOMPAGNEMENT

- Les CAUE : Le **conseil aux particuliers** constitue l'une des missions fondatrices des CAUE. Ce service gratuit est proposé à toute personne qui recherche des informations et une aide personnalisée dans le cadre d'un projet de construction, de transformation, de rénovation ou d'aménagement.
- Les travaux de mise en accessibilité, couplés à des travaux d'amélioration des performances énergétiques sont éligibles aux aides de l'**ANAH**.
- Pour les bâtiments qui nécessiteraient un traitement lourd, une maîtrise foncière publique pourrait être nécessaire. L'accompagnement de l'**EPF** pourrait être envisagée sur la maîtrise foncière de l'ensemble de l'immeuble, voire sur les travaux de clos et couvert. Si le projet a comme vocation la création de logements sociaux, un abaissement de la charge foncière pourrait être étudiée par l'EPF.
- Les architectes du patrimoine et **Architecte des Bâtiments de France** sur le volet patrimonial.
- Les **ADIL** peuvent contribuer aux questions juridiques (notamment en copropriété)
- **Les réseaux de professionnels locaux**, sur les méthodes et les matériaux.

## LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE  
2.2

IBE  
2.3