EXPOSITION (RÉ)HABITER

PALMARÈS 2024

L'ARCHITECTURE DU QUOTIDIEN

L'exposition Ré(habiter) présentée ici est le résultat d'un palmarès créé cette année par l'Anah, France Villes et territoires Durables et l'Association nationale des Architectes des Bâtiments de France (ANABF). Ce palmarès dédié à l'habitat privé a le mérite de mettre en valeur l'exemplarité d'opérations de réhabilitations de logements ordinaires. Maisons anciennes ou plus récentes, copropriétés, le patrimoine est aussi divers que les savoir-faire mobilisés pour rendre les logements confortables et durables.

Tous les projets présentés sont exemplaires à plusieurs égards : soit par la durabilité des matériaux, leur valeur écologique ou encore la qualité d'usage, l'inclusivité du logement...

L'objectif est de montrer comment la transition écologique rencontre le besoin, tout à fait légitime, des propriétaires de mieux vivre chez eux. Il y a dans ces opérations de la technique et de l'humain, de l'engagement d'acteurs et d'entreprises locales. Finalement tout un écosystème tendant vers un même objectif : la réussite du projet, la pertinence des choix opérés, le bien-être de l'habitant.

C'est bien ici une architecture du quotidien qui est revisitée, modernisée, mise à niveau dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville.

L'Anah, depuis plus de 50 ans, intervient partout où les logements privés nécessitent des interventions et pour tout type de bâti. Cette exposition montre, s'il en était besoin, que chaque rénovation est unique et s'inscrit dans l'objectif national des 20 millions de logements à mettre à niveau d'ici 2050. C'est un enjeu de société, une nécessité écologique et un impératif social.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat
Anah

LE PALMARÈS (RÉ)HABITER

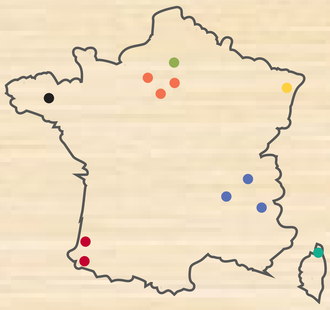
L'Anah, France Villes et territoires Durables et l'ANABF (Association nationale des Architectes des Bâtiments de France) se sont associés pour proposer le Palmarès (Ré)habiter : des projets exemplaires pour leur durabilité et valeur écologique, leur qualité d'intervention sur le bâti existant, leur qualité d'usage et/ou la réplicabilité de l'intervention.

Cette première édition a pour ambition de donner à voir la diversité de l'habitat privé et de valoriser autant les projets démonstrateurs que ceux dont la réalisation semble plus modeste. Il permet un changement de regard sur la réhabilitation en démontrant l'opportunité pour le bâti et ses occupants d'améliorer leur qualité (de vie) et leur santé.

Ainsi, plusieurs dizaines de maîtres d'œuvre, de collectivités cofinanceuses des projets ainsi que les maîtres d'ouvrage - publics ou privés - ainsi que les assistants à maîtrise d'ouvrage et les opérateurs du réseau Anah (Espaces Conseil France Rénov', opérateur associatif, Mon Accompagnateur Rénov'...) ont fait remonter pour cette première édition une pluralité de projets représentatifs de l'intervention de l'Agence.

Un comité technique puis un jury final composé de l'Anah, France Villes et territoires Durables et l'Association nationale des Architectes des Bâtiments de France ont sélectionné douze projets exemplaires mis en lumière dans cette exposition. Le jury a décerné cinq mentions spéciales :

- Ambérieu-en-Bugey
- Ascarat
- Bayonne
- Melun (résidence Paul Verlaine)
- Prunay-en-Essonne



Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Copropriété
- Logements collectifs en Monopropriété

Régions :

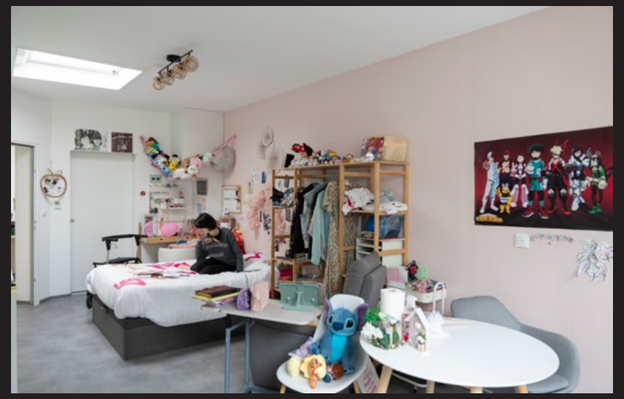
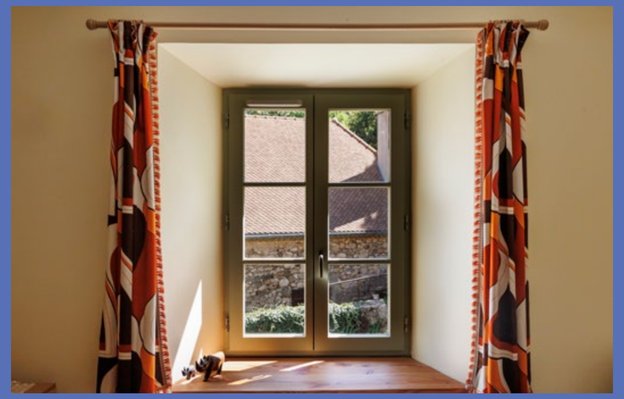
- Région Ile de France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

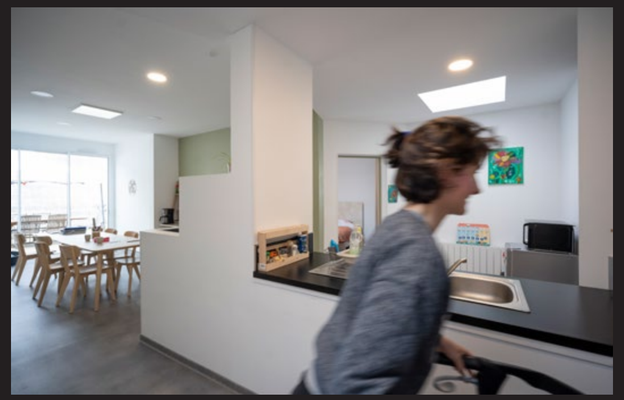
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat Anah

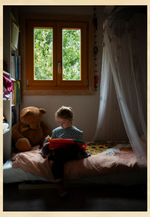
France Villes & territoires Durables

Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France



VERSACE JEANS
COUTURE



PRUNAY-EN-ESSONNE

Une rénovation en béton de chanvre

Après une rénovation qui a nécessité du temps et de l'énergie, Cathy Bos et sa famille occupent aujourd'hui une maison ancienne au confort thermique inégalé grâce à une chaudière à bois et une isolation en béton de chanvre.

En 2020, Cathy et son mari font l'acquisition d'une maison des années 1920 dans un petit village, Prunay-en-Essonne, situé à 50 km de Paris. Inoccupée depuis 10 ans, la maison vétuste de 125 m² nécessite d'importants travaux. Architecte-conseil et passionnée par l'éco-rénovation, Cathy souhaite utiliser des matériaux biosourcés.

« Après avoir réalisé un audit énergétique et étudié les possibilités d'aides, le projet a consisté en l'isolation des murs en béton de chanvre, du toit en laine de bois, le changement des menuiseries pour du double vitrage bois, l'installation d'une VMC hygrométrique et d'une chaudière à granulés, d'un chauffage par le sol », raconte Pierre-Yves Sion, conseiller France Rénov' au parc national régional du Gâtinais français.« Le Parc propose des subventions spécifiques pour l'usage de matériaux biosourcés et surtout du chanvre dans les projets de rénovation du bâti ancien. Une filière existe aujourd'hui en Essonne avec des artisans qui maîtrisent la technique ancienne du béton de chanvre » précise t-il.

Le chantier se déroule en « circuit court » : bénévoles, entreprises locales, recyclage de matériaux d'autres chantiers... « Sans les aides de l'Anah et du Parc, le projet n'aurait pas été envisageable. Nous avons dû faire pas mal de travaux nous-mêmes : plomberie, électricité, enduits sur les murs...» explique Cathy. La famille a également vécu des difficultés, comme la pose très particulière du béton de chanvre, ou les désistements d'entreprises lors de l'épidémie de Covid-19. « Nous avons travaillé ici tous les week-ends pendant plus d'un an. Mais aujourd'hui, nous avons une maison très confortable et économe ! ».

Typologie d'habitat :	Maison individuelle vernaculaire
Année de construction :	1920
Profil du propriétaire :	Propriétaire occupant
Durée des travaux :	18 mois
Montant total des travaux :	150 000 €
Montant total des aides :	37 050 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 12 750 € PNR du Gâtinais : 24 300 €
Etiquette avant/après travaux :	F à C

Photographies : Joël Peyrou

« La performance de l'isolation en béton de chanvre va au-delà de ce que j'avais imaginé. La température est stable dans la maison. Il ne fait jamais chaud en été et jamais froid en hiver. Cet isolant emmagasine la chaleur. Il absorbe l'humidité en hiver et la restitue en été. Notre maison est naturellement tempérée ».

Cathy Bos

Propriétaire

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

MENTION SPÉCIALE DU JURY

MELUN

Une rénovation exemplaire en copropriété

Portée par un conseil syndical dynamique et soutenue par les pouvoirs publics, la rénovation de la résidence Paul-Verlaine, dans le quartier de l'Almont à Melun, fait aujourd'hui la fierté de ses occupants.

« Quand je vois mon immeuble, j'ai vraiment l'impression de vivre dans une résidence maintenant » savoure Jean-Pierre, l'un des 126 occupants de la résidence. Cette longue barre des années 1960 vient de connaître une opération de rénovation exemplaire, au point de décrocher le Grand Prix du jury des Trophées des Copros de Melun Val de Seine en 2024. « Les habitants sont aujourd'hui fiers de leur immeuble et de leur quartier », souligne Karim Meghoufel, président du conseil syndical.

Les premières réflexions remontent à 2019 en raison de fissures sur les balcons. Les travaux de mise en sécurité envisagés au départ deviennent finalement un projet de rénovation globale, avec un coût dépassant les 3 millions d'euros. Il faut donc convaincre tous les propriétaires. « Après les gains énergétiques et esthétiques, nous avons mis en avant le reste à charge mensuel, une centaine d'euros avec un crédit commun, plutôt que de parler du montant global. Cela a été le déclic », explique Karim.

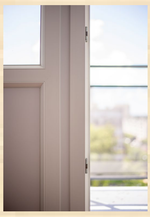
Les travaux débutent donc en 2022 et transforment l'immeuble. Les gardes corps en métal et les stores rouges lui donnent un aspect moderne. Les façades et le toit ont été isolés, les fenêtres changées pour du double vitrage et des volets roulants, les radiateurs ont été équipés de robinets thermostatiques pour un gain énergétique de 58 %. Ce long projet s'est achevé début 2024 par une fête populaire en présences d'élus.

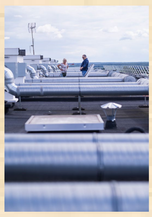
« Cette rénovation est la vitrine de ce qu'il est possible de faire dans une copropriété dégradée dans un quartier prioritaire, avec des propriétaires aux revenus modestes et l'implication de tous les acteurs du projet », estime Djamila, conseillère France Rénov' qui a suivi le dossier.

« Vivre dans une copropriété dégradée n'est pas une fatalité. Un projet de rénovation globale demande du temps et de l'énergie. Mais avec de la volonté on y arrive. Nous nous sommes retroussé les manches. Et le résultat est valorisant pour les occupants comme pour le quartier ».

Karim Meghoufel

Président du conseil syndical de la résidence Paul-Verlaine





Typologie d'habitat :	Copropriété de 126 logements
Année de construction :	1969
Profil du propriétaire :	Conseil syndical
Durée des travaux :	18 mois
Montant total des travaux :	3,6 M € TTC
Montant total des aides :	1 127 400 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 1 001 400 € Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine : 126 000 €
Etiquette avant/après travaux :	D à B

Photographies : Alexandre Dupeyron

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

MENTION SPÉCIALE DU JURY

MANTES-LA-JOLIE

Au Val Fourré, la tour Boileau refait surface

La réhabilitation de la tour Boileau permet aujourd'hui à ses occupants de vivre confortablement et d'économiser sur les factures d'énergie. Une rénovation qui participe au renouveau de ce quartier prioritaire.

La tour Boileau, et sa voisine Estrées, hautes de 65 mètres, ont connu il y a quelques mois, une réhabilitation de grande ampleur. Les travaux ont consisté en l'isolation de la façade et de la toiture, et de nouvelles menuiseries extérieures. Le réseau de chauffage collectif a été optimisé et chacun des 72 logements dispose d'une ventilation double-flux. « Nos appartements sont plus confortables et plus chauds. Les charges diminuent et notre patrimoine prend de la valeur », se réjouit Rachid Ikisse, président du conseil syndical. Douze années ont été nécessaires pour mener à son terme cette rénovation.

« L'immeuble se dégradait, des filets empêchaient de petits morceaux de béton de tomber. Ces réhabilitations prennent du temps car il faut convaincre l'ensemble des copropriétaires de l'intérêt des travaux, tisser des liens, tenir des réunions, trouver des solutions pour faire baisser au maximum le reste à charge. C'est la clé de la réussite », souligne Guillaume Baron, architecte et conseiller technique pour Urbanis.

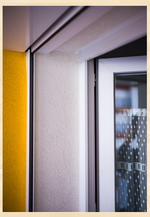
Le reste à charge pour les propriétaires s'élève entre 1 500 et 9 000 euros. « Les aides publiques (Anah, région...) ont été décisives pour convaincre les copropriétaires, qui ont des revenus modestes... Sans cela, rien n'aurait été possible », résume Rachid Ikisse. La copropriété a négocié une baisse de 25 % de sa facture de chauffage auprès du fournisseur. Ces économies vont permettre de financer un autre élément indispensable à la vie de la tour Boileau : le remplacement des deux ascenseurs.

« Les occupants de la tour sont à présent beaucoup plus respectueux des parties communes, de leur cadre de vie et ils sont davantage investis dans la vie de la copropriété. Certains veulent aller plus loin, faire d'autres travaux. »

Rachid Ikisse

Président du conseil syndical de la tour Boileau

Typologie d'habitat :	Copropriété de 72 logements
Année de construction :	1971
Profil du propriétaire :	Conseil syndical
Durée des travaux :	18 mois
Montant total des travaux :	2 432 000 € TTC
Montant total des aides :	2 104 000 euros
Financeurs et détail des aides :	Anah : 1 285 000 € FEDER : 535 000 € Région Ile-de-France : 284 000 €
Etiquette avant/après travaux :	E à C



Photographies : Alexandre Dupeyron

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

CHÂTEL-EN-TRIÈVES

Une ferme du XVIIIe siècle au confort moderne

En Isère, Philippe et Luca ont transformé une ferme du XVIIIe siècle à l'abandon en une demeure spacieuse et un gîte touristique. La rénovation énergétique très performante leur permet d'affronter les hivers alpins à 900 mètres d'altitude.

Luca Signor et Philippe Grandvoinnet ont racheté cette ancienne ferme en 2019, avec pour objectif d'en faire leur lieu de vie, un gîte touristique et une salle de yoga. « Nous voulions préserver ce bien patrimonial, conserver ses caractéristiques tout en ayant un confort moderne, notamment au niveau énergétique », explique Philippe, architecte.

Après deux années de travaux, le pari est plus que réussi. La réhabilitation a reçu en septembre 2024 le prix « réalisation » de la Fédération régionale des acteurs du patrimoine d'Auvergne-Rhône-Alpes et a été soutenue par la Fondation du Patrimoine. Cette maison de 270 m² affiche à présent une étiquette énergétique B. Pour y parvenir, l'investissement a été conséquent. La toiture vermoulue a été entièrement refaite et les tuiles écaille remplacées tout en conservant les génoises typiques du Haut-Dauphiné. Les épais murs de pierre ont été isolés par l'intérieur avec de la laine de bois de façon à préserver les voûtes au rez-de-chaussée. Une chaudière à granulés assure le chauffage de la bâtisse et de l'eau courante. L'ensemble des menuiseries ont été changées pour un double vitrage. Le sol, sur lequel ruisselait l'eau venue de la montagne, a été équipé d'un système de drainage recouvert d'un isolant en verre cellulaire et d'une dalle en béton de chaux. « L'artisan a dû se former à cette technique très efficace en termes énergétiques mais encore très peu utilisée », se souvient Philippe.

Le couple a été accompagné par la plateforme rénovation de la Communauté de communes du Trièves, et a bénéficié des subventions de l'Anah, des collectivités locales et de la Fondation du Patrimoine.

« Nous sommes assez fiers d'avoir gardé les caractéristiques de cette maison qui a plus de 200 ans sans sacrifier au confort moderne. Pour cette rénovation, l'utilisation de matériaux naturels était une évidence à l'intérieur comme à l'extérieur. »

Philippe Grandvoinnet

Propriétaire

Typologie d'habitat :	Maison individuelle ancienne
Année de construction :	1789
Profil du propriétaire :	Propriétaire occupant
Durée des travaux :	18 mois
Montant total des travaux :	417 000 €
Montant total des aides :	25 500 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 4 500 € CEE : 11 300 € Fondation du Patrimoine : 5 000 € Communauté de communes du Trièves : 1800 € Assainissement : 2 900 €
Etiquette avant/après travaux :	G à B

Photographies : Laurent Villeret

Typologie d'habitat :

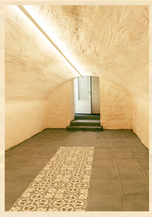
- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

AMBÉRIEU-EN-BUGEY

Le renouveau du bâti pour créer du logement abordable



Au cœur de la ville, la réhabilitation de deux immeubles vétustes a permis de remettre en location huit logements, à loyer maîtrisé. Les aides publiques ont conditionné le plafonnement des loyers.

Améliorer l'offre de logements abordables : l'opération menée à Ambérieu-en-Bugey sur deux immeubles mitoyens du centre-ville en est un bel exemple. Cet ensemble a bénéficié en 2020 de deux ans de travaux.

La dimension sociale de cette réhabilitation était inscrite dès le projet de vente, selon Julien Besnier, chargé de mission chez Urbanis : « le propriétaire souhaitait vendre à quelqu'un avec un projet social sur la commune ». Éric Adrienné, un investisseur actif dans le département, a acquis le bâtiment pour « son potentiel et sa situation en centre-ville car la commune connaît une forte tension locative ».

Le chantier de réhabilitation est d'ampleur. Une fois l'intérieur du bâtiment intégralement cureté, les espaces ont été redistribués en huit logements, du T2 au T4, avec pour certains, balcons ou terrasses, ou jardinet pour les deux en rez-de-chaussée. Sur ce bâtiment datant du XIXe siècle, le traitement des façades s'est fait avec des enduits à la chaux, plus respirants que le béton. Même démarche pour la zone de stationnement, aménagée sans enrobé pour garantir l'infiltration des eaux pluviales. Quoique discrète, la valeur architecturale a été soulignée, sur les éléments de façade (volets persiennes) mais, surtout, dans la rénovation de la belle cave voûtée transformée en hall d'entrée depuis le parking. Enfin, les bâtiments ont été isolés, un chauffage au sol et des radiateurs programmables ont remplacé la chaudière au gaz. Le confort thermique produit contribue à la maîtrise de la consommation d'électricité par les locataires.

En contrepartie des aides publiques, Éric Adrienné s'est engagé à pratiquer des loyers plafonnés.

Typologie d'habitat :	Monopropriété de 8 logements
Année de construction :	XIXe
Profil du propriétaire :	Propriétaire bailleur en SAS
Durée des travaux :	24 mois
Montant total des travaux :	881 600 €
Montant total des aides :	327 100 € d'aides publiques + 552 442 € sous forme de subventions et de prêt par Action Logement
Financeurs et détail des aides :	Anah : 239 700 € Communauté de communes de la Plaine de l'Ain : 44 700 € Département de l'Ain : 42 700 €
Etiquette avant/après travaux :	G à D

Photographies : Hervé Lequeux

« Quand on a une opération bien financée comme celle-ci, cela permet des réalisations qualitatives et reproductibles. Pratiquer des loyers modérés pour un public adapté évite les impayés, le locataire s'y retrouve, et le propriétaire également. »

Julien Besnier

Chargé de mission accompagnement des investisseurs propriétaires bailleurs, Urbanis

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

MENTION SPÉCIALE DU JURY

OULLINS

Une rénovation énergétique de niveau BBC

La famille Bienvenüe a conduit la rénovation thermique de sa maison à Oullins (Rhône), grâce à l'accompagnement des pouvoirs publics et d'un architecte. En privilégiant des matériaux biosourcés.

« Grâce aux travaux, il fait moins chaud dans les chambres à l'étage en été. L'unique poêle à bois suffit à chauffer toute la maison, grâce à la ventilation double flux qui répartit sa chaleur », se réjouissent Frédérique et Alexis. Ce couple d'enseignants vient d'effectuer la rénovation thermique de leur maison avec l'aide de l'Anah et de la Métropole de Lyon.

Ils ont été accompagnés par les conseillers France Rénov' de la Métropole mais aussi par Stéphane Dubail, architecte et auditeur énergétique. « Je me suis occupé du diagnostic énergétique et je leur ai proposé une isolation du toit et des murs par l'extérieur, le changement des menuiseries, l'installation d'une VMC double flux et d'un poêle à bois. Je n'ai pas eu besoin d'argumenter pour choisir des matériaux biosourcés car ils étaient déjà convaincus ! » indique t-il.

Le couple, a en effet déjà fait installer des panneaux solaires pour chauffer l'eau courante. Les murs ont été isolés avec de la fibre de bois sur une ossature bois, tout comme la toiture avec la méthode du sarking (isolation par l'extérieur). Les nouvelles fenêtres sont également en bois (et aluminium). « Et l'idée du poêle à granulés leur a plu car c'était le début de la hausse des prix du gaz ».

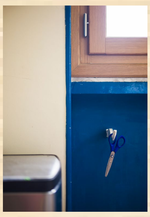
L'ensemble des travaux a permis de passer d'une étiquette D à B de niveau BBC attesté par des essais d'étanchéité. Le couple a apporté 87 % de la somme nécessaire pour cette réhabilitation, facturée 185 000 euros. « Les aides publiques ont été utiles mais c'est surtout l'accompagnement de la Métropole, de France Rénov' et de l'architecte qui a été important car nous ne nous serions jamais lancés tout seuls ! »

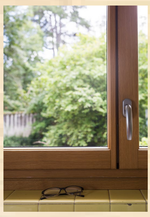
« L'isolation de la toiture par l'extérieur avec la méthode du sarking avec de la fibre de bois permet une grande amélioration du confort en été. C'est très important de nos jours. »

Stéphane Dubail

Architecte et auditeur énergétique

Typologie d'habitat :	Pavillon individuel
Année de construction :	1950
Profil du propriétaire :	Propriétaire occupant
Durée des travaux :	18 mois
Montant total des travaux :	185 000 € TTC
Montant total des aides :	24 140 euros
Financeurs et détail des aides :	Anah : 7 000 € EcoRénov' (Métropole de Lyon) : 9 340 € CEE : 7 800 €
Etiquette avant/après travaux :	D à B





Photographies : Alexandre Dupeyron

Typologie d'habitat :

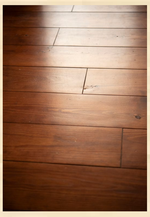
- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

BAYONNE

Quand patrimoine rime avec performance énergétique



Construit à la fin du XVIe siècle, un immeuble typique à pans de bois a fait l'objet d'une réhabilitation exemplaire alliant valorisation patrimoniale, mise en sécurité, ambitions énergétiques et sociales.

Au 14 de la rue Guilhamin, l'étroit bâtiment de trois étages a retrouvé en 2023 son aspect d'origine. Une façade beige avec des pans de bois rouge et une structure en croix de Saint-André, typique des constructions bayonnaises.

Le bâtiment fait partie du quartier historique. Face aux très importants travaux à mener pour mettre cet immeuble en conformité, le propriétaire a cédé son bien à la Compagnie Immobilière de Restauration, opérateur spécialisé en dispositif Malraux.

La réhabilitation a été complexe car la particularité des logements anciens bayonnais est d'être « sous deux clés » : les pièces de vie côté rue et les pièces de service, à l'arrière, autrefois séparées par l'escalier de l'immeuble. « Les logements à l'arrière étaient sombres, très humides et insalubres », explique Benjamin Labède, responsable du pôle de requalification des quartiers anciens à la ville de Bayonne. « Le curetage de deux bâtiments voisins a permis la création d'une cour et d'une issue de secours qui n'existait pas initialement. »

Outre la préservation patrimoniale avec le traitement de la façade historique et la réfection de la cage d'escalier, les murs et la toiture ont été isolés par l'intérieur en laine de bois pour davantage de performance énergétique. Les sols et plafonds ont fait l'objet d'une isolation acoustique et thermique. De nouvelles ouvertures ont été créées côté cour avec des menuiseries double vitrage, contre du simple en façade, prescriptions des Bâtiments de France obligent. La moitié des huit appartements, revendus par la CRI à des investisseurs, sont aujourd'hui conventionnés avec l'Anah.

Typologie d'habitat :	Monopropriété de 8 logements
Année de construction :	XVIe-XVIIe siècle
Profil du propriétaire :	Propriétaire bailleur, opérateur Malraux
Durée des travaux :	24 mois
Montant total des travaux :	1 557 000 € TTC
Montant total des aides :	131 500 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 69 500 € Ville de Bayonne et communauté d'agglomération Pays Basque : 62 000 €
Etiquette avant/après travaux :	E/F/G (selon appartements) à D

Photographies : Joël Peyrou

« Mixité sociale, valorisation du patrimoine, rénovation énergétique globale, mise en sécurité : tous les objectifs ont été atteints grâce au dialogue entre les bailleurs, les services de la ville, de l'État et les entreprises. C'est une réhabilitation exemplaire. »

Benjamin Labède

Responsable du pôle de requalification des quartiers anciens à la ville de Bayonne

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

(MENTION SPÉCIALE DU JURY)

ASCARAT

Des logements sociaux dans le Château de Fargas

Construit au XVIIIe siècle, le château de Fargas trône comme un emblème dans le bourg de la petite commune du Pays basque. Entièrement rénové, l'édifice accueille désormais 5 logements et la mairie du village.

« Les azkaratars l'ont toujours connu : il est l'emblème du village » résume le maire d'Ascarat, Philippe Etchenique. Après le décès des derniers propriétaires, le château est resté inoccupé durant plusieurs décennies. Pour sauver ce patrimoine en déshérence, la commune en a fait l'acquisition en 2005. Il s'est alors passé 14 ans avant de trouver une destination au manoir. L'évidence était de créer des logements pour renforcer l'offre, dans un secteur touristique où il est de plus en plus difficile de se loger. En 2019, la commune signe alors un bail à réhabilitation avec Soliha Pays Basque. Solène Caron, sa directrice adjointe explique : « Le bien nous est cédé pour 50 ans. Il reste dans le domaine public puisqu'en fin de bail, on le restitue à la commune. La création de logements locatifs sociaux par ce biais constitue donc une offre pérenne. »

La qualité de la rénovation est aujourd'hui exemplaire : les encadrements en pierre, les planchers anciens, l'imposant escalier intérieur et certaines menuiseries d'époque, ont été conservés. La rénovation énergétique est très performante avec l'emploi de matériaux biosourcés adaptés à la structure en pierre, et une chaufferie bois pour alimenter les logements. « Nous avons fait appel à des artisans locaux, notamment le menuisier du village, fier de participer à la reconquête de ce patrimoine » poursuit Solène Caron.

Les locataires des 5 logements ont investi le château en 2023, tandis que la mairie a pris ses quartiers au rez-de-chaussée. Aux abords, un parc aménagé offre des jeux pour enfants et un jardin partagé, marquant ainsi le début d'une nouvelle vie (de château).

« Il aurait été dommage de laisser le château à l'abandon alors qu'il manque des logements dans la région. Mon appartement est très beau, il allie le cachet de l'ancien et la modernité d'aujourd'hui, j'y suis bien. »

Lucie Apesteche

Locataire d'un des logements du château

Typologie d'habitat :	Château en monopropriété de 5 logements (et services communaux)
Année de construction :	XVIIIe
Profil du propriétaire :	Commune d'Ascarat avec un bail à réhabilitation cédé à SOLIHA Pays Basque
Durée des travaux :	4 ans
Montant total des travaux :	750 000 €
Montant total des aides :	372 000 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 113 000 € Commune d'Ascarat : 159 000 € Département 64 : 41 000 € Communauté d'agglomération Pays Basque : 50 000 € Fondation Abbé Pierre : 9 400 € Fonds propres SOLIHA : 87 500 € Emprunt bancaire PHP : 290 100 €
Etiquette avant/après travaux :	F à C ou B (selon les appartements)

Photographies : Olivier Panier des Touches

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

MENTION SPÉCIALE DU JURY

MONTATAIRE

Dans l'Oise, Juanna ou le droit de vieillir sereinement

Typologie d'habitat :	Maison mitoyenne
Année de construction :	1870
Profil du propriétaire :	Propriétaire occupante
Durée des travaux :	3 mois
Montant total des travaux :	94 800 €
Montant total des aides :	90 100 € dont 52 000 € de subventions et 38 100 € d'aides privées
Financeurs et détail des aides :	Subventions : Anah : 30 400 € Région Ile-de-France : 3 500 € Département de l'Oise : 7 000 € dont ASE Agglomération de Creil : 6 600 € Carsat + complémentaire : 4 500 € Aides privées : Secours Catholique : 18 700 € Fondation Leroy Merlin : 10 000 € Stop à l'exclusion énergétique : 9 400 €
Etiquette avant/après travaux :	G à C

Pilier de sa grande famille, cette grand-mère et arrière grand-mère tournée vers les autres a décidé de prendre soin d'elle à 78 ans. Comment ? En faisant rénover sa maison vétuste, accompagnée par Réseau Éco Habitat.

Juanna, 81 ans, a gardé l'énergie de ceux qui ont traversé les épreuves. Son quotidien était difficile dans sa maison : humidité, froid, dangers dûs aux installations électriques vétustes et risque de chute de matériaux. Alors, lorsqu'elle rencontre une bénévole au Secours Catholique, Juanna se dit : « Pourquoi pas moi ? ».

C'est l'association Réseau Éco Habitat qui va l'accompagner dans son projet de rénovation. « Nous avons réalisé le diagnostic des besoins, conçu le plan de financement, géré les relations avec les entreprises et les demandes de solde », explique Camille Deguy, coordinatrice sociale et financière. Le chantier est lancé début 2022, pour une durée de trois mois. Sur la feuille de route : l'isolation des murs et des combles, le changement de toutes les fenêtres, la réfection complète de l'électricité, l'installation d'une chaudière à gaz, le remplacement de la baignoire par une douche. Le rez-de-chaussée a également été reconfiguré, pour donner plus d'espace à la chambre et créer un espace couture pour Juanna.

Depuis, elle profite d'un logement confortable et facile à chauffer. Grâce à l'accompagnement de Camille, le reste à charge pour Juanna a été limité à 5 %. « Ce chantier est une belle prouesse car nous sommes parvenus à mobiliser trois dispositifs de l'Anah répondant à trois grandes problématiques du mal-logement : MaPrimeAdapt', MaPrimeRénov' et Ma Prime Logement Décent. Plus d'un an après la réception des travaux, Juanna nous appelle régulièrement, elle vieillit désormais sereinement et elle le mérite », conclut Camille.

Photographies : Hervé Lequeux

« Ils m'ont fait un château ! Je n'ai pas froid, j'ai une bonne chaudière et il n'y a plus aucun fil électrique qui tombe. Je ne savais pas que j'aurais pu obtenir toutes ces aides. Je reportais toujours les travaux pour donner la priorité au remboursement du crédit de la maison. Aujourd'hui je suis entièrement satisfaite ! »

Juanna Cattier

Propriétaire

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

PONTIVY

Vivre ensemble chez soi

L'association Azelyte a mené un projet exemplaire de rénovation pour transformer un petit immeuble à l'abandon en logements inclusifs pour personnes en situation de handicap.

« C'est un lieu plein de vie. C'est la première fois que des locataires m'embrassent à la réception des travaux !», s'amuse Johan Rio, ancien chargé d'opération habitat au CDHAT (Centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires). Pendant deux ans, il a accompagné Azelyte dans ce projet de transformation d'un ancien cabinet médical en logements inclusifs pour personnes en situation de handicap et en grande dépendance. Après douze ans de vacance, ce bâtiment a repris vie en mai 2023 avec l'arrivée de sept locataires.

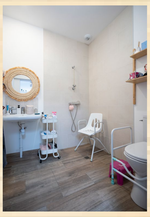
« C'est un projet extraordinaire, avec une véritable utilité sociale », explique t-il. Les résidents ont chacun leur appartement, avec salle de bain et cuisine. Il y a également une grande salle commune pour partager des repas, faire des activités et rencontrer des professionnels de santé. Du personnel d'accompagnement est présent jour et nuit sur le site. « Vivre ensemble, chacun chez soi » : c'est le mot d'ordre de l'association. À travers une SCI (société civile immobilière), ses deux fondateurs, Christophe Guerrey et Sylvain Bernu, ont fait l'acquisition du bâtiment vacant de 320 mètres carrés. Grâce à un architecte spécialisé dans l'aménagement de logements pour personnes handicapées, « tous les appartements ont été conçus pour être évolutifs, accueillir un lit médicalisé par exemple. L'immeuble a été entièrement isolé. Ces travaux et la transformation d'usage ont rendu ce projet éligible aux aides de l'Anah », souligne Johan Rio.

« Les petits collectifs favorisent le développement de chacun et améliorent la vie des locataires. L'idée du projet était aussi de redonner une place entière aux personnes en situation de handicap dans la ville. »

Christophe Guerrey

Fondateur de l'association Azelyte

Typologie d'habitat :	7 logements collectifs en monopropriété
Année de construction :	1950
Profil du propriétaire :	Propriétaire bailleur en SCI
Durée des travaux :	18 mois
Montant total des travaux :	347 000 €
Montant total des aides :	103 400 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 41 400 € Pontivy communauté : 62 000 €
Etiquette avant/après travaux :	G à D



Photographies : Olivier Panier des Touches

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

BASTIA

Une maison génoise rénovée illumine le Vieux-Port

Construite il y a quatre siècles, cette vieille bâtisse a fait l'objet d'une réhabilitation remarquable pour préserver le patrimoine bâti… et vivant. La copropriété attend à présent le retour d'anciens locataires : une colonie de martinets.

Avec sa façade jaune et verte, dans le quartier historique du Puntettu, impossible de manquer cette grande maison du Vieux-Port. Accrochée au rocher qui mène à la Citadelle, cette copropriété nécessitait une rénovation d'ampleur : toiture abîmée, infiltrations d'eau, enduit de façade en lambeaux, parties communes dégradées… Face à ces problèmes, un projet de réhabilitation est lancé en 2008. « Mais l'opération était bloquée par la mise en vente d'un appartement qui ne trouvait pas preneur, face au montant élevé des travaux et à des difficultés juridiques », se souvient Elodie Brulet, référente copropriétés dégradées chez Urbanis. Une fois les aspects juridiques levés, le projet a pu intégrer l'Opah-CD (copropriétés dégradées) en 2018, avec des aides publiques conséquentes.

La toiture a donc été refaite en lauze traditionnelle et isolée en ouate de cellulose. De la chaux a été utilisée pour couvrir les façades. Des fenêtres en bois à double vitrage ont été posées. Le portail d'entrée, entièrement d'origine, a également été restauré à l'identique tout comme l'épaisse porte de bois et ses ferronneries. Pour retrouver les couleurs et les décors peints, des relevés ont été effectués côté rue. « Personne ne savait cependant à quoi ressemblait la façade côté port. Jusqu'à ce qu'un habitant découvre une représentation de la maison sur un tableau de 1824 au musée de Bastia », raconte Audrey Agnelot, chef de projet Opah-RU chez Urbanis.

Achevée en 2024 « cette réhabilitation reste exemplaire car elle est de qualité, avec des matériaux durables, elle respecte le patrimoine bâti mais aussi… la biodiversité », souligne Véronique Vancoillie, chargée de mission à la réhabilitation du centre ancien de la Ville de Bastia. Les martinets pâles et noirs, deux espèces protégées qui nichaient entre les pierres de la façade, ont dû être relogés. Une dizaine de nichoirs ont donc été aménagés sur les murs et dans la toiture.

Typologie d'habitat :	Copropriété de 7 logements
Année de construction :	1650
Profil du propriétaire :	Conseil syndical
Durée des travaux :	18 mois
Montant total des travaux :	344 000 €
Montant total des aides :	231 000 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 172 000 € Ville de Bastia : 51 500 € Collectivité de Corse : 7 500 €
Etiquette après travaux :	F

Photographies : Joël Peyrou

« Cette réhabilitation est exemplaire du point de vue juridique avec l'accompagnement de la copropriété, social avec la solvabilisation maximale d'un occupant modeste, technique, architectural, patrimonial et environnemental. Très impliqués, les copropriétaires ont pu compter sur une forte mobilisation des entreprises ».

Elodie Brulet

Référente copropriétés dégradées chez Urbanis

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne

STRASBOURG

Aménagement d'un appartement de qualité dans des combles inutilisés

À Strasbourg, un propriétaire bailleur a été accompagné pour aménager les combles d'une grande maison afin de créer un logement de qualité et très performant.

À l'ouest de la ville, une maison traditionnelle des années 60 se distingue dans ce quartier résidentiel. Sa toiture a pris l'accent du sud avec la création d'une terrasse tropézienne de 12 m². Depuis cet extérieur tout en bois, une grande baie vitrée donne sur un appartement lumineux de 66 m² flambant neuf, avec poutres apparentes. « Cette maison, autrefois en monopropriété, a été divisée en deux lots. Les combles ont ensuite été vendus en 2020 à un investisseur qui avait un projet ambitieux, notamment avec cette terrasse », explique Zuzana Simon, architecte urbaniste chez Urbanis.

Menés en 2022, les travaux ont débuté par un désamiantage de la toiture. Elle a été isolée par une épaisse couche de matériaux biosourcés (32 cm de laine de bois), par l'extérieur avec un sarking mais aussi par l'intérieur afin de ne pas augmenter le volume de la toiture et pour que la charpente supporte le poids. Le futur logement a été équipé d'une VMC hygroréglable, d'un ballon d'eau chaude thermodynamique, et de radiateurs électriques qui permettent d'atteindre une étiquette C. Au sol, la dalle de béton a elle aussi été isolée. Le propriétaire a opté pour une grande baie vitrée en bois avec double vitrage. Et surtout pour un astucieux système de petits vélux automatiques en hauteur, qui permettent d'évacuer la chaleur en été grâce à un courant d'air avec les autres ouvertures. « Cette opération est exemplaire car il s'agit de la création d'un nouveau logement avec un loyer modéré dans un marché local très tendu. Le résultat est très qualitatif et la performance énergétique au rendez-vous. Il répond notamment très bien aux enjeux de confort d'été » conclut Zuzana Simon.

« La clé de cette opération exemplaire a été la très bonne entente entre tous les acteurs : l'investisseur, son architecte, les thermiciens, les entreprises et Urbanis. Nous avons appris à nous connaître et avons vraiment formé une équipe. Ce propriétaire souhaite faire de nouveau appel à cette équipe pour des projets de rénovation énergétique dans d'autres logements qu'il possède. »

Zuzana Simon

Architecte urbaniste chez Urbanis

Typologie d'habitat :	Appartement en copropriété
Année de construction :	1960
Profil du propriétaire :	Propriétaire bailleur
Durée des travaux :	12 mois
Montant total des travaux :	150 000 € TTC
Montant total des aides :	28 700 €
Financeurs et détail des aides :	Anah : 22 000 € Eurométropole de Strasbourg : 6 700 €
Etiquette après travaux :	C

Photographies : Laurent Villeret

Typologie d'habitat :

- Maison individuelle
- Logements collectifs en monopropriété
- Copropriété

Régions :

- Région Ile-de-France
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Région Hauts-de-France
- Région Grand Est
- Corse
- Région Bretagne