

BREST / 24 et 25 mars 2005

ÉCOLOGIE du BATI ANCIEN

« Les ENJEUX » : Propos d'OUVERTURE

Le thème de travail de l'écologie du bâti ancien – sachant que notre sujet c'est le bâti ancien affecté à l'habitat – proposé par la communauté urbaine de BREST, illustre de façon éclatante un cycle de réflexions sur les différentes manières de penser l'habitat ancien et donc de le traiter, entamé au tout début des années 1800 ...de l'hygiénisme à une hygiène de l'habitat en 150 ou 175 ans ?

Par quels cheminements pouvons nous passer de l'hygiénisme à une hygiène de l'habitat ancien, notion que vous nous proposez d'approfondir, voire de renouveler par une approche écologique – après des années de redécouverte "patrimoniale", puis économique et sociale, de l'habitat ancien – lesquelles ont mené à une pratique massive et ordinaire de la réhabilitation, aujourd'hui, élément majeur de nos politiques publiques du logement.

Mais que savons nous de cet habitat ancien ?

Les enjeux quantitatifs sont importants : 10,020 M au total, soit 34,9% du parc total, logements "anciens"¹ c'est à dire d'avant 1948, qui occupent l'espace des centres de nos villes ainsi que fortement l'espace rural. Par commodité de langage on considère que l'habitat bâti ancien concerne l'ensemble du parc construit avant 1948, même si les procédés constructifs ont évolué entre les deux guerres ...mais nous connaissons aussi les pathologies propres à ce bâti (béton ancien, ciments, fers)

Au RGP 1999 sont encore inconfortables 1, 090 M de logements² et c'est dans ce parc ancien que le taux d'inconfort est le plus important – ce qui n'étonnera personne – et chez les propriétaires occupants et les locataires (parc privé) : soit 31 % de logements qui n'ont pas les 3 éléments de confort.

L'enquête faite dans le cadre de l'ENL 2002³ pour appréhender la notion de "décence" fondée sur le degré de satisfaction / insatisfaction montre que : 25 % des ménages signalent "humidité" comme défaut le plus fréquent des logements et 7 % infiltrations d'eau 5 % exposition médiocre12 % des logements présentent 3 difficultés cumulées et 7 % dénoncent une électricité mal protégée ou l'absence d'installations sanitaires

Les qualités d'usage et d'entretien de cet habitat ancien sont variables selon les localisations et la nature des immeubles et logements, et globalement très hétérogènes. Si l'on se réfère à la classification fiscale⁴ des immeubles au regard de la TFPB et de la TH, les catégories 7 et 8 (construction de qualité médiocre et aspect architectural délabré, construction très défectueuse) représentent 2,6 M de logements, parmi lesquels 1,6 résidences principales.

Le parc qui pourrait être qualifié "d'indigne" c'est à dire la fraction la plus dégradée de ce parc est évaluée par le Pôle dans une fourchette de 400 000 à 600 000 logements au minimum.

En chiffre d'affaire du BTP, l'importance des activités d'entretien de la partie "logement" du BTP n'est plus à démontrer, même si le calcul de la partie "habitat ancien" est délicat à faire.

I- Bref détour par l'histoire

¹ Dont 7,825 de résidences principales, 1M de résidences secondaires ou occasionnelles et 1,060 de vacants

² hors chauffage dit central lequel serait manquant dans plus de 3 M de logements/ voir sur ces points l'Atlas de l'habitat privé de l'ANAH

³ malheureusement sans entrée de l'âge du logement, mais vraisemblablement dans une majorité de logements "anciens".

⁴ à prendre avec précaution car cette classification remonte à 1971, même si des reclassements se font tous les 2 ans.

Rappel de quelques repères historiques, relevant de l'histoire des idées, des combats politiques et des modes d'intervention :

- début XIX^e s : naissance de l'industrialisation, de la concentration urbaine, d'une crise lancinante et permanente du logement. Les conditions de vie des classes populaires dans la ville, les ravages du choléra, vont donner naissance à un puissant mouvement de pensée initié par des médecins et des philanthropes : l'hygiénisme avec l'idée que ce sont les "murs qui tuent". Conséquence pratique, il faut détruire les maisons porteuses de la maladie, construire des maisons pour les ouvriers à l'écart de la ville, mais aussi "assainir" et équiper les villes. Le logement social est directement issu de ce mouvement (congrès internationaux d'hygiène et de démographie de la fin du XIX^e et du tout début du XX^e siècle)

- 13 avril 1850, première loi sur les îlots insalubres
- s'ensuivra une politique de traitement de l'habitat ancien par la démolition, depuis les préfets de Paris, Haussmann, jusqu'à le Corbusier, menant à notre politique de Rénovation urbaine (décrets de 1958) puis à la loi Vivien de 1970 et aux opérations lourdes de RHI
- une contestation "patrimoniale" qui s'élève très tôt : Victor-Hugo⁵, Formigé⁶... et qui va aboutir, après un long cheminement, au delà des lois relatives à la protection des M.H, à la Loi Malraux (1962). On peut noter que l'Italie prend une sérieuse avance dans la réflexion et dans les pratiques d'un assainissement urbain respectueux de la ville ancienne⁷.
- la politique publique de l'habitat ancien, dans sa dimension économique et sociale date des années 1971 – création de l'ANAH sous sa forme actuelle - et 1975, avec le tournant que représente le rapport Nora/Eveno. Inflexion significative de notre regard sur l'habitat ancien avec la crise de l'énergie, mais aussi un lent travail mené par le Commissariat au Plan, des techniciens et le mouvement associatif sur les normes minimales d'habitabilité
- depuis lors, le développement de l'ANAH, le succès des OPAH, la sortie quasi-généralisée de la loi de 1948, les politiques de reconquête ou revitalisation des quartiers anciens, la liberté des loyers, ont incité les propriétaires à réinvestir ou à investir dans l'habitat ancien.

II - Essai d'analyse des politiques menées et des types d'intervention effectuées

Quel bilan après 100 ans de traitement de la salubrité – le vrai démarrage date de la loi de santé publique de 1902 – et 30 ans de réhabilitation de l'habitat ancien ?

Intéressant de noter que l'appréhension de l'habitat ancien s'est longtemps et essentiellement faite :

- via la salubrité des maisons et logements : lumière, ensoleillement, hauteurs, dégagements, cours
- via les conditions de vie dans les quartiers : on parle de l'entassement de la ville, des îlots, des quartiers; la salubrité est largement entendue dans une acception urbanistique (circulation de l'air, de la lumière, largeur des rues puis suppression de la rue ...) d'où les traitements des quartiers par la démolition...

Le logement ancien va être approché, parallèlement, par le biais des normes techniques de salubrité – le règlement sanitaire, communal et obligatoire apparaît dans la loi de 1902, il deviendra départemental en 1953 - puis normes d'habitabilité et des loyers, dans l'idée d'un rapport entre le montant des loyers et les caractéristiques des immeubles et des logements (loi de 48, surface corrigée). Mouvement d'édiction de normes sous impulsion du mouvement Pact, de l'association pour l'hygiène et le progrès social de l'habitation- entre 1962 et 1964, premiers travaux du Commissariat au Plan en 1965. Loi sur l'amélioration de l'habitat en 1967 et premières mesures financières. Création de l'ANAH sous sa forme actuelle en 1971.

⁵ Victor Hugo « guerre aux démolisseurs » 1832, soit plus de 18 ans avant Haussmann ...

⁶ fondateur de la « commission du vieux Paris » instituée en 1898 pour contrer les excessives démolitions parisiennes...

⁷ G. Giovannoni , ingénieur hygiéniste et architecte « global » / « l'urbanisme face aux villes anciennes »-1931

Mais ces premières mesures techniques portant souvent sur le confort, n'ont-elles pas été souvent vues au travers le prisme de la culture du neuf ?

Les valeurs sociales de l'habitat ancien et de la vie dans les quartiers anciens ne sont guère appréhendées, sauf par quelques sociologuesLa "modernité" et la pensée correcte imposent de penser logement social neuf, ou rigoureuse adaptation des logements anciens à des normes analogues – entendues trop souvent comme identiques- aux normes du neuf. Aucune approche sociale ne vient tempérer l'approche hygiéniste et technicistelaquelle ne sera pas sans conséquence sur des ruptures sociales, puis sur des dysfonctionnements de l'habitat et des quartiers anciens ainsi (mal)traités...Le mouvement HLM demeure culturellement et techniquement rétif à l'acquisition-amélioration malgré les réformes du financement de 1977, du fait même de son origine hygiéniste.

Les valeurs économiques de cet habitat dans une politique globale du logement, qui traite aussi du stock et pas seulement des flux, c'est à dire de la production neuve, n'apparaissent explicitement qu'avec le rapport Nora/ Eveno...ils seront longs à être entendusMais ce pari-là a été gagné – trop parfois si l'on en juge par certaines dérives immobilières ...

Les valeurs culturelles enfin : comment ont-elles été prises en compte ? D'abord, peut-être surtout, dans une stratégie de défense lors des "30 glorieuses", sous un angle étroitement architectural ou esthétique⁸, quasi-monumental, à l'échelle d'ensembles de qualité, d'îlots à sauvegarder dans une ville qui éclate et échappe ...et qui se démolit
Les valeurs culturelles de "l'habiter", de cet habitat ancien, ses valeurs d'usage, valeurs d'une société qui évolue mais qui, avec l'amélioration du niveau de vie, n'est pas uniformément tournée vers le pavillonnaire, n'apparaissent que très récemment.

Or ces valeurs culturelles rejoignent aujourd'hui largement les valeurs sociales : aurions nous perdu aujourd'hui toute mémoire d'habiter, pour reprendre le beau mot de Françoise CHOAY ?

Quel bilan technique, social, culturel et économique de notre politique et de nos pratiques de l'habitat ancien ?

Sur quel appareil de connaissances reposent les techniques de réhabilitation du bâti ancien ? sur quels enseignements dans les écoles d'ingénieurs, d'architecture, de techniciens du bâtiment ? AUCUN. Les formations offertes sont des spécialisations pointues (Chaillot), à la demande (CAPEB) en formation continue, d'initiatives éclatées et marginales (labels locaux) ou issues d'une vraie tradition des métiers (Compagnons du devoir). Rien dans les formations de base et de premiers niveaux (CAP, BP) et il n'y a toujours pas de formations spécialisées largement offertes dans aucun des dispositifs nationaux de formation.

Les connaissances et compétences des artisans et des PME, des ingénieurs ou des architectes – lorsqu'ils les ont acquises- relèvent du bricolage personnel et de l'expérience de chacun.....

La réhabilitation du bâti existant n'est toujours pas un marché pour les architectes. Les architectes ou ingénieurs ne sont pas toujours formés à l'expertise des désordres spécifiques du bâti ancien.⁹

Résultats bien connus : des techniques ou matériaux modernes appliqués partout en France sur des bâtiments anciens, au mépris de leurs caractéristiques propres (plateaux et planchers en béton entre murs porteurs en pierre ou torchis, enduis de façade cimentés ou imperméables empêchant toute respiration des murs et facteurs d'humidité ...) sans compter la défiguration du bâti, sa banalisation, sa perte de mémoire ou de sens...

⁸ Les discours de Malraux n'évoquent quasi que cette approche esthétique ...mot qui a quasiment disparu de notre vocabulaire...

⁹ d'ou la difficulté de trouver des experts compétents en matière d'immeubles menaçant ruine

L'absence de toute culture a amené la disparition des parquets, carreaux, décors, boiseries, plâtres et stucs, pour ne pas parler des cheminées, menuiseries, contrevents, portes et placards immeubles : pourquoi conserver des portes anciennes quand on peut choisir des portes isoplans ? Pourquoi vouloir normaliser "type HLM" des volumes et pièces qui, justement, y échappaient ! La hauteur des plafonds est bien agréable en cas de canicule

Quelles normes techniques applicables, quels savoirs - faire pour atteindre les objectifs techniques fixés par des réglementations qui, aujourd'hui, fixent des performances et ne réglementent plus les modes de mise en œuvre (heureusement !) ... encore que l'on pourrait se poser des questions sur la pertinence de certaines contraintes également applicables à l'ancien...

Le plus souvent, l'application des techniques du neuf alliée au manque de connaissances de base relatives au bâti ancien pour répondre aux nécessités de l'isolation thermique puis phonique à moindre coût, l'installation de chauffage la moins coûteuse pour le bailleur, à l'électricité - et seront cités lors de ce colloque bien d'autres exemples - soulèvent de nouveaux problèmes de salubrité, liés au confinement des pièces, à l'insuffisance de la ventilation, à l'inadaptation - et à la cherté - des modes de chauffage, au bricolage d'isolation De nouvelles pathologies - ou la résurgence d'anciennes ? - apparaissent, la prolifération de champignons ou d'insectes, engendrant de nouveaux désordres dans le bâti, de nouveaux phénomènes d'insalubrité.

S'ajoutent aussi aux risques liés aux mauvaises techniques de réhabilitation, la perte de la mémoire d'habiter et de vrais problèmes d'appropriation du logement, d'éducation à l'habiter, la méconnaissance de gestes de base surtout de la part de familles d'origine étrangère Le mode d'habiter est à la source de nombreuses pathologies du bâti ancien.

III - A partir de ces constats rapides -faits d'une non spécialiste- quelles réflexions au regard des enjeux d'aujourd'hui ?

Ces journées de travail, très riches dans leur contenu, ambitieuses aussi, devront nous permettre d'approfondir les points succinctement rappelés ci-dessus à la lumière de problèmes locaux mais qui tous ont une résonance nationale. Par exemple, la question des insectes xylophages et des champignons, du mэрule - et on pourrait aussi évoquer la résurgence de cette maladie ancienne "maladie de la misère" qu'est le saturnisme, notamment infantile - fait partie des interrogations nouvelles : quelles conséquences sur la pérennité du bâti, quels effets sur la santé des occupants, quels traitements et à quels coûts, quelle prévention enfin ?

L'ANAH nous a proposé, en décembre dernier, une remarquable journée technique relative au traitement des termites et des mэрules.

Toutes ces questions seront abordées pendant ces deux journées et déclinées sous différentes approches :

- l'écosystème du bâti ancien renvoie à l'insuffisance de nos connaissances : comment fonctionne et respire le bâti ancien ? quelles sont les pathologies les plus fréquentes ? la question du diagnostic y renvoie aussi et pas seulement sous l'angle juridique
- les usages sociaux de l'habitat font partie de cette connaissance de la "respiration" propre de cet habitat, qui renvoie aux modes d'habiter, dans ses approches sociales mais aussi de santé publique, très peu travaillées en France¹⁰
- différentes questions juridiques se posent au regard des "nouvelles" pathologies, des exigences du diagnostic, de la responsabilité des différents acteurs, parmi lesquels les propriétaires et la question de la copropriété¹¹ n'est pas la plus simple...
- ces approches diverses et complémentaires devraient nous permettre d'approcher la notion de "réhabilitation durable" à laquelle vous nous appelez. Nous ne savons que trop, nous

¹⁰ D'où le colloque international "habitat insalubre et santé" organisé Plaine St Denis les 20 et 21 mai prochains.

¹¹ ENL 1996 : 29% des immeubles construits avant 48 sont en copropriété

tous ici, que nous sommes parfois à plusieurs époques de réhabilitation sur les même bâtiments ...travaux mal conçus, mal réalisés, inadéquats, insuffisants Ceci nous mène à poser, aussi, la question du degré d'exigence de qualité et d'ampleur des travaux sur le bâti ancien, pour des raisons de pérennité – et sur ce point s'accordent les hommes du patrimoine et ceux de la durabilité – laquelle butte aussi sur la question des coûts, des financements et de la solvabilité...en admettant réglées les questions de compétence et de savoir-faire.

Ce colloque me paraît permettre de démarrer une nouvelle démarche sur le bâti ancien, par une approche globale, inciter d'autres partenaires à poursuivre en ce sens – autres que l'ANAH dont nous connaissons tous la qualité des travaux techniques- car, à l'évidence, les questions soulevées et discutées lors de ce colloque n'épuiseront pas le sujet

Que d'autres poursuivent cette réflexion ...

Nancy BOUCHE
Inspectrice générale de l'équipement
présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

BREST / 24 et 25 mars 2005