

# L'habitat collectif en zugzwang

Cédric Avenier

▶ **To cite this version:**

Cédric Avenier. L'habitat collectif en zugzwang. D'Architectures, 2020, Septembre 2020 (283), pp.120-121. hal-03346896

**HAL Id: hal-03346896**
**https://hal.science/hal-03346896**

Submitted on 16 Sep 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - ShareAlike 4.0 International License

**Cédric Avenier**
Dr Histoire de l'art / arch.
Chercheur au laboratoire Cultures constructives, Labex AE&CC
Cédric Avenier fait des recherches sur l'architecture en béton et l'intervention dans l'existant, et a réalisé plus de 80 projets de réhabilitations en copropriétés, participé à plusieurs programmes d'études, d'aides et de formations avec des organismes publics.

Article pour la revue *D'Architectures*
Grenoble, le 26 juin 2020

# L'habitat collectif en zugzwang

**Le zugzwang est une situation du jeu d'échec dans laquelle le joueur est contraint de jouer un coup qui va dégrader sa position.**
**Cette situation est celle de l'habitat collectif en copropriété dont les règles du jeu actuelles (systèmes de gestion, aides et fiscalité, matériaux et mise en œuvres) concourent contre-intuitivement à sa dégradation au préjudice de ses occupants.**

L'habitat collectif c'est 90 % du logement urbain en France, 60 % construit au 20ème siècle, objets de luttes contre la précarité énergétique, contre l'insalubrité ou considérés comme une « passoire thermique » favorisant le réchauffement climatique.
La copropriété concerne 9,2 millions de logements et 28% des ménages, dont 15 % du parc immobilier rencontre des difficultés financières avec une augmentation des contentieux judiciaires pour impayés chez les copropriétaires. Les charges de copropriétés ont atteint 12 % du revenu des copropriétaires, dont l'âge moyen est par ailleurs de 52 ans, 40 % ayant plus de 60 ans (Procivis 2019).
Les lois Pinel, Scellier ou Duflot favorisant la création de logements neufs, 6,7% du parc résidentiel des 27 grandes aires urbaines est vacant. Autant de logements neufs sont bâtis chaque année depuis 10 ans que de logements laissés à l'abandon (Insee 2018).

## La copropriété en question

La copropriété est apparue dans une IIIème République naissante et instable, ayant définitivement abolie le suffrage censitaire, pour satisfaire le désir de propriété de la petite bourgeoisie investissant dans les centres ville dotés du confort moderne. Mais l'idéal du propriétaire reste la maison individuelle et son jardinet clos de murs pare-vue avec portail léontophore. L'achat en copropriété reste transitionnel et majoritairement spéculatif. Les copropriétés, du moins les parties communes, ne sont donc pas très entretenues. C'est encore plus vrai pour les immeubles des Trente Glorieuses, construits dans l'urgence de l'après-guerre ou lors d'opérations *Mains basses sur la ville*. Et c'est plus vrai que vrai pour les immeubles de bailleurs sociaux vendus en accession à la propriété, car les immeubles cédés ne sont pas les meilleurs et ils sont vendus aux foyers les plus modestes qui n'ont pas les moyens de les entretenir. C'est même la double peine pour l'acquéreur car la faible valeur foncière de son bien baisse continuellement avec les programmes de logements neufs alentours. Cela n'incite pas à investir dans des travaux de réhabilitation sinon à perte.
Avec le temps, ce régime pose une question technique : comment penser et réaliser un ensemble de travaux sur plusieurs années dans des parties communes gérées par une AG (assemblée générale de copropriétaires) divisée, et qui seraient coordonnés avec

d'autres travaux en parties privatives, réalisés rapidement par une multitude de maîtres d'ouvrages individuels sinon individualistes ?
D'où le plan Initiative copropriété, réformant le statut de la copropriété pour simplifier les décisions d'AG - qui est « souveraine » dans cette petite démocratie directe où les esprits-forts peuvent prendre le pouvoir -, et favoriser les travaux à économie d'énergie, et le Plan Bâtiment Durable par exemple, ou d'autres aides fiscales et subventions publiques locales.

**Aides et fiscalité contre-productives**

Les subventions publiques locales ciblent une certaine catégorie de biens, privés, posant par là un problème éthique et risquant de faire apparaître des investisseurs spéculateurs, mais surtout elles favorisent des travaux ponctuels et désordonnés ; d'autant que le Plan de travaux pluriannuel a été supprimé de la Réforme de la copropriété. En parties communes, ce sont donc les ITE faciles à faire voter. En parties privatives ce sont les menuiseries extérieures et les systèmes de production d'énergie. C'est utile à la politique du chiffre, mais en réalité peu efficace pour le bâti et inopérant pour le climat. La consommation écologique reste de la consommation.

La fiscalité, elle, défavorise les projets de réhabilitations lourdes et exemplaires qui recherchent la performance et la qualité (énergie et/ou bilan carbone) alors qu'elles sont promues par l'Etat. Les bouquets de travaux font passer la TVA de 5,5% (travaux d'amélioration thermique) ou 10% (travaux dans l'existant de plus de 2 ans), à 20% (travaux neuf) si le projet est considéré comme une rénovation soit une « remise à neuf » (critère des 5 lots sur 7, lot entièrement refait, ou montant global des travaux supérieur de 85 % de la valeur du bien estimé par les Domaines). Les aménagements de combles d'immeubles, les extensions ou les surélévations sont considérés comme de la création d'habitat avec le taux de TVA du neuf. Il serait judicieux que ces opérations qui participent à la densification urbaine en évitant les démolitions lourdes en bilan carbone soient soutenues par une TVA à 5,5 % notamment lorsqu'elles améliorent la thermie globale du bâti existant par exemple.

**Matériaux et mise-en-œuvre inadaptés**

Quant au bâti ancien, y compris celui du 20ème siècle qu'on croit connaître puisqu'il paraît similaire à l'architecture actuelle, il ne peut pas être traité selon les standards actuels. Les outils et les matériaux ou les procédés constructifs prêts à l'emploi pensés pour le neuf, plastiques ou composites, collés ou clipsés, mis en œuvre sans savoir-faire particulier, ne sont pas adaptés à l'existant. Les appareils électroniques, parfois consuméristes à l'obsolescence programmée, sont contreproductifs, polluants et même laids, et génèrent beaucoup de déchets de chantier.
Les pathologies actuelles concernent d'ailleurs les interventions des années 80, époque d'amélioration du confort individuel et d'évolution de la réglementation thermique. Traduction : ITE + fenêtre PVC + Chauffage au gaz individuel + VMC (aujourd'hui on dirait VMC double-flux) = mystification technologique. Les performances des menuiseries PVC posées en rénovation ne sont pas atteintes. Les quincailleries bas de gamme, les joints plastiques souples, les couvre-joints et cornières alu collés vieillissent mal. Ils dégagent des COV en temps normal et des produits toxiques dangereux en cas d'incendie. Le plastique et la puce électronique ne sont pas des super-héros. Qui a dit,

achetez de la qualité, c'est moins cher ? Une étude 2019 du CAUE69 sur les HBM, a montré qu'il était plus judicieux à moyen et long terme de faire de bons diagnostics et des projets d'ensemble étudiés afin de limiter les travaux, de correctement les cibler, choisir la simplicité et la qualité, en somme la pérennité.

**Architecture et architecture**

La ville durable du 21ème siècle ne doit pas reproduire les mêmes erreurs que la génération précédente et doit prendre en compte la ville abimée du 20ème siècle. Intervenir dans l'habitat collectif en copropriété demande des collaborations étroites entre pouvoirs publics, maîtrise d'ouvrage, syndic/conseil-syndical, maîtrise d'œuvre, entreprises.
Les maires et l'Etat, qui ont une responsabilité avec leurs politiques de subventions orientées, incitant la quantité plutôt que la qualité, doivent favoriser l'aide pour des diagnostics réalisés par des maîtres d'œuvres indépendants qui engagent leur responsabilité.
Les professionnels de l'immobilier, les plus conscients de l'état des parcs immobiliers qu'ils ont en gestion, doivent continuer de soutenir les réhabilitations sérieuses, mais doivent être accompagnés pour développer des compétences travaux en maîtrise d'ouvrages, ou être accompagnés d'assistants à maîtrise d'ouvrage, car ces projets lourds et longs dépassent le cadre de la gestion quotidienne.
Les architectes, qui semblent absents sauf dans les projets d'appels d'offre pour études en sciences humaines, ont un rôle à jouer à condition de connaître la réalité du sujet qui est un exercice acrobatique à faible marge de manœuvre architecturale et nécessite une part d'abnégation ; seules les copropriétés parisiennes ont des architectes de copropriété. Ils auront une responsabilité à ne pas investir ce sujet et les écoles d'architecture une autre à ne pas enseigner le diagnostic du bâti d'autant que les architectes interviennent aujourd'hui majoritairement dans l'existant.
Le secteur du BTP, dont les métiers ont considérablement évolué ces dernières décennies, doit être associé en amont des opérations de type OPATB, via les chambres professionnelles, tout comme les syndics d'ailleurs, ou lorsque les futurs PLU favorisent, imposent, interdisent des matériaux ou des éléments d'architecture.

L'heure est au réalisme : favoriser de nombreux petits projets efficients plutôt que quelques grands projets prometteurs. L'avenir n'est pas au conditionnel mais à l'impératif. Sinon, les parents pauvres de l'habitat, le R+3 sans ascenseur ou la barre de 1945–1975, avec leurs T2 ou T3 de plan courant, froids l'hiver et chauds l'été, à chasses d'eau sonore et gaines de ventilation téléphoniques, seront les laissés pour compte de l'affaire, ruinés ou plastifiés, leurs occupants avec.