



PARIS2015
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE
COP21·CMP11

LA REQUALIFICATION

UNE NOUVELLE PERSPECTIVE POUR LES MAÎTRES D'OUVRAGE



Chantier Les Fontanelles, Toulouse (site occupé) ▲



Pourquoi requalifier, plutôt qu'entretenir ou démolir ?

Cette première question en amène une seconde : comment un maître d'ouvrage peut-il réutiliser et valoriser un patrimoine bien placé, amorti, mais en perte de vitesse ? Comment résoudre une équation complexe composée de problèmes d'obsolescence urbaine et technique, d'architecture stigmatisée, de bâti énergivore, d'augmentation de la vacance et d'impayés ? Telles sont les questions auxquelles la requalification apporte des premières réponses.

Avec la requalification, il s'agit d'aller vers des interventions d'ampleur qui permettent à un bâtiment, ou à un groupe de bâtiments, d'entamer un nouveau cycle de vie. Dit autrement : « faire du neuf à partir de l'existant ». La finalité est d'obtenir des solutions urbaines, architecturales et techniques à la fois anticipatrices, évolutives et en adéquation avec l'environnement, gages d'investissements pérennes. C'est l'objet du programme REHA « Requalification à haute performance énergétique de l'habitat » lancé par le Plan urba-

nisme construction architecture et l'Union Sociale pour l'Habitat, avec leurs partenaires.

Mais de quoi parle-t-on ? Tout d'abord, d'alternative à la démolition-reconstruction - qui ne s'avère pas toujours possible - avec une logique économique et un bilan environnemental beaucoup plus favorables. Ensuite, d'alternative aux réhabilitations thermiques qui ne redonnent pas toujours de valeur patrimoniale aux immeubles. Encore, de relations bailleurs-locataires transformées, d'impayés ou de demandes de mutation réduits. Enfin, de nouvelles perspectives par la pérennité des investissements, par la baisse drastique des consommations et son impact sur les charges.

Concrètement, la requalification vise plusieurs buts. En premier lieu : la qualité résidentielle par une adaptation des logements à la demande actuelle, mais aussi future. En second lieu : l'atteinte de performances énergétique et technique actuelles par une remise à niveau du bâti et des équipements. En troisième lieu : la recherche d'une meilleure insertion urbaine en regard d'une requalification de l'espace public, avec les aspects d'implantation et de traitement des espaces extérieurs. En quatrième lieu : un renouvellement de la qualité architecturale associée

PROGRAMME REHA

PUCA Le Plan urbanisme construction architecture

Service interministériel rattaché à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, le Plan urbanisme construction architecture (Puca) initie des programmes de recherche incitative et d'expérimentation ; il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la conception architecturale et urbaine, et de la construction.

à une haute performance environnementale par l'utilisation combinée de techniques et de matériaux innovants. En cinquième et dernier lieu : un équilibre financier au long cours pour le maître d'ouvrage, conféré par les performances pérennes de l'opération.

Des difficultés restent néanmoins à résoudre : atteindre l'exigence de performance globale nécessite pour les maîtres d'ouvrage de trouver des équilibres et des revenus nouveaux, de développer une culture des Plans Stratégiques de Patrimoine moins technique, ou d'instaurer un mode de travail plus collaboratif autour du projet. En ce sens, les premières opérations REHA (voir pages suivantes) sont riches d'enseignements ; elles montrent que, dans tous les cas de figure, les maîtres d'ouvrage qui se sont lancés ont combiné plusieurs facteurs de réussite : un programme détaillé, spécifique, complet, pour ces opérations en conception-réalisation conçues comme des opérations neuves, mais dont l'emplacement est imposé ; une implication des habitants dans la co-production du programme et tout au long de l'opération ; une collaboration continue avec la collectivité locale ; une économie du projet reposant sur des montages financiers multi-sources.

Pour appuyer les maîtres d'ouvrage dans leurs démarches de requalification, le programme REHA propose une palette d'outils facilitateurs et de procédures : un outil d'analyse stratégique du patrimoine, une base de données de



Les chantiers à venir





▲ Réalisation des terrasses, Toulouse



▲ Réalisation des extensions, Toulouse

solutions technico-architecturales, un reprofilage du prêt à la réhabilitation désormais disponible sur 35 ans, un guide de participation des habitants, la possibilité d'utiliser l'article 75 du Code des Marchés Publics... Eprouvés et évalués sur les premières expérimentations, tous ces dispositifs viennent désormais incrémenter la boîte à outils développée pour accompagner le montage des opérations.



▲ Chantier Les Douanes, Jeumont

C'est dans cette perspective pleinement opérationnelle que le programme REHA poursuit son développement. Dernière étape en date, la mise en place d'un Atelier National « Faciliter les opérations de requalification ». Point de convergence des initiatives et compétences françaises, il rassemble acteurs opérationnels (directeurs de patrimoine, monteurs d'opérations, économistes, programmistes, financeurs, architectes, bureaux d'études, responsables de chantiers, bureaux de contrôle...), collectivités, services des ministères du Logement et de l'Écologie, Caisse des Dépôts et Consignations et partenaires institutionnels du programme (USH, Anah, Anru, Cnous, Unhaj, Arc). Ses missions : accompagner les professionnels qui souhaitent se lancer dans une démarche de requalification ; dresser un panorama complet des difficultés observées et des solutions susceptibles de les lever. Et proposer un plan d'actions national dans la perspective de généraliser ces opérations innovantes.



▲ Terrasse Les Fontanelles

Opérations en cours

► TOURCOING : Euclide	
Vilogia	(chantier livré)
102 logts sociaux	2 bâtiments
► JEUMONT : Caserne des Douanes	
Promocil	(chantier livré)
28 logts sociaux	1 bâtiment
► TOULOUSE : Les Fontanelles	
SA Patrimoine Languedocienne	(chantier en cours)
180 logts sociaux	7 bâtiments
► LANDERNAU : Woas Glaz	
Habitat 29	(chantier en cours)
136 logts sociaux	9 bâtiments
► NANTES: Le Grand Watteau	
Nantes Habitat	(chantier en cours)
249 logts sociaux	1 bâtiment
► BORDEAUX : Paul-Louis Lande	
Habitats Jeunes Le Levain	(études en cours)
68 logts jeunes	1 bâtiment
► VOREPPE : Quartier Bourg Vieux	
Pluralis	(consult. en cours)
338 logts sociaux	8 bâtiments
► COLOMIERS : La Crabe	
Colomiers Habitat	(consult. en cours)
116 logts sociaux	4 bâtiments
► LILLE : Rue de Maubeuge	
Partenord	(consult. en cours)
bureaux > 23 logts	1 bâtiment
► MOUVAUX : L'Escalette	
Vilogia	(consult. en cours)
320 logts sociaux et privés	320 maisons
► SAINTE-ADRESSE : Le Cap	
Dialogue	(programmation en cours)
120 logts sociaux	
construction logts neufs	2 bâtiments
► ARRAS : Boulevard Faidherbe	
Siège social de Pas-de-Calais Habitat	(programmation en cours)
bureaux et 12 logts privés	1 bâtiment



Le programme REHA est mené en partenariat avec :



Contact

► **Virginie THOMAS**
Responsable du programme REHA
Mél : virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr

► **Christophe PERROCHEAU**
Responsable de la valorisation
Mél : christophe.perrocheau@i-carre.net

Images : tous droits réservés