



▲ Les Fontanelles, Toulouse (SA Patrimoine Languedocienne)

## POURQUOI REQUALIFIER, PLUTÔT QU'ENTREtenir OU DÉMOLIR ?

Comment 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 énérgivore, d'augmentation de la vacance et d'impayés ? 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 : 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 urbanisme 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 : la qualité résidentielle par une adaptation des logements à la demande actuelle, mais aussi future ; l'atteinte de performances énergétique et technique actuelles par une remise à niveau du bâti et des équipements ; la recherche d'une meilleure insertion urbaine en regard d'une requalification de l'espace public, par le traitement des espaces extérieurs ; un renouvellement de la qualité architecturale associée à une haute performance environnementale par l'utilisation combinée de techniques et de matériaux innovants ; un équilibre financier au long cours pour le maître d'ouvrage, conféré par les performances pérennes de l'opération.



▲ Woas Glaz, Landerneau (Prestalys)

## UNE BOÎTE À OUTILS POUR LES MAÎTRES D'OUVRAGE

Pour appuyer les maîtres d'ouvrage, REHA propose une palette d'outils facilitateurs et de procédures : outil d'analyse stratégique du patrimoine, base de données de solutions technico-architecturales, prêt à la réhabilitation sur 35 ans, guide de participation des habitants, possibilité d'utiliser l'article 75 du Code des Marchés Publics... Eprouvés et évalués sur les premières expérimentations, ces dispositifs incrémentent la boîte à outils développée pour accompagner le montage des opérations.

## FACTEURS DE RÉUSSITE ET FREINS À LEVER

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 PSP moins technique, ou d'instaurer un mode de travail plus collaboratif autour du projet. En ce sens, les premières opérations REHA sont riches d'enseignements ; elles montrent que les maîtres d'ouvrage qui se sont lancés ont combiné plusieurs facteurs de réussite : un programme détaillé, spécifique, 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.



## DES PROFESSIONNELS FÉDÉRÉS DANS UN ATELIER NATIONAL

Prochaine étape du programme REHA, la mise en place d'un Atelier National « Faciliter les opérations de requalification ». Point de convergence des initiatives et compétences françaises, il rassemblera acteurs opérationnels (directeurs de patrimoine, monteurs d'opérations, économistes, program-mistes, financeurs, architectes, bureaux d'études...), collectivités, services des ministères du Logement et de l'Ecologie, CDC et partenaires institutionnels du programme. Ses missions : accompagner les professionnels qui souhaitent se lancer dans une requalification ; dresser un panorama des difficultés observées et des solutions susceptibles de les lever ; proposer un plan d'actions national pour généraliser ces opérations innovantes.



▲ Caserne des Douanes, Jeumont (Promocil)

### 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 (chantier en cours)  
Languedocienne (chantier en cours)  
180 logts sociaux 7 bâtiments

#### ► LANDERNEAU : Woas Glaz

Habitat 29 (chantier en cours)  
136 logts sociaux 9 bâtiments

#### ► NANTES : 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

Pas-de-Calais Habitat (program. en cours)  
bureaux et 12 logts privés 1 bâtiment

## Prébat : une réponse au défi climatique

La vocation première du Prébat (Plate-forme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment) est de contribuer à la diminution des consommations d'énergie fossile et d'émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment. Dans cet objectif, le Prébat organise des consultations de recherche et d'expérimentation selon deux axes principaux : développer des solutions spécifiques en faveur d'une modernisation durable des bâtiments existants ; concevoir des méthodes, composants, matériaux et techniques pour la réalisation des bâtiments neufs de demain, dans l'optique de généraliser la réalisation de bâtiments et de territoires à énergie positive.

## 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.



REHA est mené en partenariat :



Contacts :

**Virginie Thomas**  
Responsable du programme REHA  
MLTET - MEDDE / PUCA  
Mél : virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr

**Christophe Perrocheau**  
Responsable de la valorisation  
MLTET - MEDDE / PUCA  
Mél : christophe.perrocheau@i-carre.net

WWW.URBANISME-PUCA.GOUV.FR

# PROGRAMME REHA

Requalification à haute performance énergétique de l'habitat