



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

PROGRAMME  
**REHA**  
HÉRITAGES

## **APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

**N°1 : Infiltrations d'eau dans les bâtiments préfabriqués**

Lancement de l'AMI : 8 décembre 2025

Clôture de dépôt des dossiers : 13 février 2026



© Photographie Lacth-Ensaot-Vincent Léguiner, 2020

**CSTB**  
*le futur en construction*

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) vise à collecter des retours d'expérience détaillés, documentés et comparables concernant la prévention, le traitement et la réparation des infiltrations d'eau dans les bâtiments préfabriqués (1960-1980), en particulier ceux présentant un intérêt patrimonial ou labellisés Architecture Contemporaine Remarquable (ACR).

Ces contributions alimenteront les travaux du groupe de travail n°1 (GT1 – Approche technique) du programme national REHA-Héritages, opéré par le PUCA et accompagné par le CSTB.

---

## 1. CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROGRAMME REHA-HÉRITAGES

REHA-Héritages est un programme national d'expérimentation et de recherche consacré à la réhabilitation des logements sociaux et collectifs présentant un intérêt architectural, technique ou patrimonial, du parc de moins de 100 ans. Il est porté par un large partenariat institutionnel réunissant le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le ministère de la Culture, l'ANAH, l'USH, l'ANRU, Action Logement, la Banque des Territoires, le CNOA, l'ANABF, la MIQCP, la FNCAUE, France Ville Durable, le CSTB et le Cerema. Le dispositif est opéré par le PUCA, qui en assure la coordination scientifique et opérationnelle.

Ce programme prolonge plus de quinze années d'expérience acquises dans le cadre de REHA, centré sur la réhabilitation lourde du parc de logements. REHA-Héritages constitue toutefois une étape nouvelle : il s'agit de la première initiative nationale spécifiquement dédiée aux bâtiments de logements à valeur patrimoniale, qu'ils soient labellisés Architecture Contemporaine Remarquable ou présentant un intérêt architectural et/ou technique particulier

### A. LE CROISEMENT INEDIT DE TROIS DOMAINES : PATRIMOINE, LOGEMENT, TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle couvre des réalités architecturales variées :

- ▶ d'un côté, des bâtiments antérieurs à 1948, construits selon des techniques traditionnelles de maçonnerie ;
- ▶ de l'autre, des édifices postérieurs à 1948, souvent issus de politiques publiques de reconstruction, d'innovation constructive, d'industrialisation ou de préfabrication.

Ces ensembles — barres, tours, lotissements groupés, ensembles mixtes — constituent un patrimoine hétérogène et aujourd'hui confronté à des enjeux majeurs : vieillissement des matériaux, pathologies structurelles ou d'enveloppe, obsolescences énergétiques, évolution des usages résidentiels, attentes des habitants, montée des exigences environnementales et nécessité d'interventions soutenables économiquement.

REHA-Héritages part du constat partagé par les institutions et les professionnels : les cadres actuels de réhabilitation ne suffisent plus à résoudre ces défis. Le programme vise donc à expérimenter des approches adaptées et reproductibles conciliant :

- ▶ performance énergétique et climatique,
- ▶ respect des caractéristiques patrimoniales et architecturales d'origine,
- ▶ amélioration du confort et de la qualité d'usage.

### B. QUINZE SITES-PILOTES COMME TERRAIN D'EXPERIMENTATION

La première session du programme repose sur un panel de 15 sites-pilotes, sélectionnés à partir de candidatures proposées par des bailleurs sociaux, collectivités, copropriétés ou ASL.

Ce panel vise à représenter la diversité du patrimoine construit de moins de 100 ans :

- ▶ typologies variées (barres, tours, ensembles d'habitat groupé, expérimentations constructives),
- ▶ procédés constructifs spécifiques (béton, façade menuisée, panneaux sandwich, préfabrication...),
- ▶ situations sociales, climatiques et territoriales contrastées,
- ▶ édifices labellisés ou présentant des qualités patrimoniales reconnues.

Ces sites constituent le laboratoire national du programme : ils permettent de tester des méthodes, comparer des solutions, confronter les disciplines et produire des enseignements applicables à l'ensemble du parc concerné.

## C. UNE ORGANISATION STRUCTURÉE AUTOUR DE QUATRE GROUPES DE TRAVAIL

Pour analyser les problématiques communes aux 15 sites et structurer les résultats, REHA-Héritages s'appuie sur quatre Groupes de Travail transversaux, chacun piloté par une institution référente :

### ▶ GT1 – Approche technique (CSTB)

Les sujets : pathologies, diagnostics, performance thermique et énergétique, solutions constructives.

### ▶ GT2 – Valeurs

Les sujets : analyse patrimoniale, architecturale, constructive ; définition d'une doctrine d'intervention.

### ▶ GT3 – Héritages habités

Les sujets : usages, pratiques résidentielles, qualité d'habiter, implications sociales.

### ▶ GT4 – Méthodes et outils

Les sujets : procédures, outils réglementaires, ingénierie de projet, modèles économiques.

Ce dispositif permet un croisement systématique des regards scientifiques, patrimoniaux, sociaux et opérationnels, garantissant une analyse complète des enjeux de réhabilitation.

## D. FINALITÉS DU PROGRAMME NATIONAL REHA-HERITAGES

REHA-Héritages vise *in fine* à produire :

- ▶ des méthodes de collaboration renouvelées entre acteurs institutionnels, techniques et opérationnels,
- ▶ des outils pratiques (méthodologiques, techniques, financiers, juridiques) permettant aux maîtres d'ouvrage d'aborder efficacement des projets complexes,
- ▶ des solutions architecturales et techniques bas-carbone, frugales et compatibles avec les caractéristiques patrimoniales des édifices,
- ▶ des réseaux de compétences et des filières de savoir-faire réactivées ou renforcées.

L'objectif est que la réhabilitation patrimoniale devienne un **levier majeur de la transition écologique** et non un frein, en démontrant que performance énergétique et respect des valeurs architecturales peuvent être pleinement articulés.

---

## 2. PROBLÉMATIQUE

Les structures préfabriquées et les façades réalisées à partir d'éléments préfabriqués dans les années 1960-1980 comportent de nombreux joints de dilatation ou d'assemblage généralement exposés aux intempéries, dont la perte d'étanchéité entraîne :

- ▶ infiltrations,
- ▶ dégradations structurelles,
- ▶ risques sanitaires.

Les solutions classiques, tel que le simple remplacement des joints, sont souvent peu durables. D'autres solutions telles que le recouvrement des joints peut être source d'altération de la valeur patrimoniale des façades.

Presque tous les sites-pilotes du programme rencontrent des désordres liés au vieillissement des joints de façade, faisant de cette problématique l'une des plus transversales de REHA-Héritages. Cette situation appelle la constitution d'un groupe d'expertise dédié, afin d'explorer des solutions durables compatibles avec les exigences patrimoniales, et avec l'amélioration des performances thermiques du bâti.

La problématique est donc la suivante :

**Quelles sont les solutions techniques et architecturales pour prévenir, retarder et remédier aux pathologies d'infiltrations d'eau dans la situation spécifique de bâtiments à caractère patrimonial édifiés à l'aide de structures ou façades préfabriquées ?**

### **3. OBJECTIFS DE L'AMI**

- 1.** Identifier des stratégies durables d'intervention de réparation.
- 2.** Documenter les compromis entre solutions techniques et conservation de la valeur patrimoniale.
- 3.** Recueillir des données sur la durabilité des solutions.
- 4.** Éclairer les travaux des autres groupes de travail du programme national REHA-Héritages.

### **4. CONTENU ATTENDU DES RÉPONSES**

Les répondants doivent fournir un dossier structuré, basé sur la trame ci-dessous, permettant une analyse homogène des retours d'expérience. Cette trame est indicative, afin d'assurer la comparabilité des contributions.

#### **Trame**

- ▶ **Présentation du bâtiment** : année, typologie, système constructif, statut patrimonial, occupation.
- ▶ **Description et analyse des pathologies** : nature des infiltrations, localisation, origine, diagnostic.
- ▶ **Méthodes de repérage et de suivi** : inspections, outils, analyses matériau.
- ▶ **Solutions mises en œuvre** : solutions techniques, durée, coûts, organisation.
- ▶ **Compatibilité patrimoniale**.
- ▶ **Résultats** : efficacité, durée de vie estimée, ...
- ▶ **Difficultés rencontrées** : techniques, économiques, réglementaires.
- ▶ **Enseignements et reproductibilité**.

Exemples de questions qui se posent :

- ▶ Quels ont été les choix architecturaux vis-à-vis des façades : conservation à l'identique ; réfection à l'identique ; réinterprétation de l'image en conservant le langage constructif

originel ; renouvellement total de l'aspect du bâtiment ?

► Quelles solutions techniques ont été adoptées pour résoudre les infiltrations d'eau ? Quelle est la durabilité dans le temps de ces solutions ?

► A-t-il fallu faire des compromis entre image architecturale, pérennité et performance thermique ?

---

## 5. PUBLIC VISÉ

Maîtres d'ouvrage, architectes, BET enveloppe, entreprises de façade, bailleurs, collectivités.

---

## 6. MODALITES DE DÉPÔT

Les contributions doivent être transmises exclusivement en format numérique, en un seul envoi, aux adresses suivantes :

- programme-reha@developpement-durable.gouv.fr
- Faustine.GEROMEL@cstb.fr

L'objet du mail devra préciser :

**« AMI REHA-Héritages – Thématique Infiltrations – Nom de l'opération ».**

### A. DOCUMENTS ATTENDUS

1. **Le dossier principal**, au format PDF, incluant :
  - la trame de réponse complétée (voir section 4),
  - des illustrations, schémas ou photos si nécessaires,
  - les éléments chiffrés disponibles (coûts, durées, métrés, etc.).
2. **Formats acceptés**
  - PDF obligatoire pour le dossier principal,
  - ZIP si plusieurs annexes,
  - images en JPEG/PNG (300 dpi),
  - pas de fichier > 20 Mo.

### B. CALENDRIER

- **Lancement de l'AMI** : 8 décembre 2025
- **Clôture de dépôt des dossiers** : 13 février 2026
- **Analyse des dossiers** : mars 2026
- **Sélection et intégration dans les GT** : avril 2026

### C. CONFIDENTIALITÉ ET PROPRIÉTÉ DES DONNÉES

Les retours d'expérience transmis resteront confidentiels et utilisés uniquement dans le cadre du programme REHA-Héritages.

Toute diffusion publique (publication, restitution, illustration) se fera avec l'accord explicite du contributeur.

Les données pourront être retraitées de manière anonymisée pour la production d'enseignements généraux.

## D. CONTACTS

Pour toute question technique ou administrative concernant cet AMI :

- ▶ **Secrétariat REHA-Héritages** : programme-reha@developpement-durable.gouv.fr
  - ▶ **Antonella Mastrorilli, co-directrice du programme REHA-H** : anmastro@gmail.com
  - ▶ **Faustine Géromel, CSTB** : Faustine.GEROMEL@cstb.fr
- 

## 7. CRITERES DE SELECTION

Les dossiers reçus seront analysés par un comité associant le PUCA, le CSTB et les partenaires du programme REHA-Héritages.

La sélection s'appuiera sur les critères suivants :

- ▶ pertinence au regard des enjeux patrimoniaux de REHA-Héritages,
  - ▶ compatibilité de la solution avec la valeur architecturale du bâtiment,
  - ▶ innovation, reproductibilité et apport pour les GT du programme,
  - ▶ prise en compte de la durabilité et du cycle de vie,
  - ▶ qualité et complétude du dossier.
- 

## 8. VALORISATION

Les retours d'expérience sélectionnés feront l'objet d'une valorisation dans le cadre du programme national REHA-Héritages. Elle prendra les formes suivantes :

- ▶ possibilité de participation au groupe de travail (rémunérée pour les architectes et les bureaux d'études) ;
- ▶ publication d'un document édité par le PUCA présentant les enjeux, les lauréats et les principales préconisations techniques issues du GT.