

Pascale Joffroy

la réhabilitation des bâtiments

conserver, améliorer, restructurer
les logements et les équipements



contexte et enjeux

principes de conception

exemples de réalisation

aspects réglementaires

SOMMAIRE

Table des matières	8
Avant-propos	12

PREMIÈRE PARTIE

Les enjeux de la réhabilitation	16
Une nouvelle approche du cadre bâti	18
Modalités d'intervention	26
Le contexte actuel de la réhabilitation	32

DEUXIÈME PARTIE

Éléments de conception	38
Les logements anciens	40
Le logement social de l'entre-deux-guerres	56
Le logement social des années 1950-1975	74
Les équipements	114

TROISIÈME PARTIE

19 réalisations exemplaires	140
Centre de bourg	142
Logements	150
Grands ensembles	190
Bâtiments scolaires	210
Équipements	236

QUATRIÈME PARTIE

Aspects réglementaires	270
Repères juridiques et normatifs	272
Textes officiels	279

CINQUIÈME PARTIE

Annexes	304
----------------------	-----

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	12
--------------------	----

PREMIÈRE PARTIE

LES ENJEUX DE LA RÉHABILITATION

Une nouvelle approche du cadre bâti

La réparation du cadre de vie, une demande en pleine expansion

Repenser une architecture existante

Un rapport positif entre le passé et le présent

Transformer sans dénaturer

Quelques critères de qualité

La question de la mise aux normes

Sécurité et accessibilité : des marges de manœuvre

Décider de réhabiliter

Entretien / réhabiliter / reconstruire

Le diagnostic

L'arbitrage économique

Un enjeu social? (encadré)

À l'écoute des besoins

Une interprétation difficile de la demande

Comparatif de coûts (encadré)

Respecter les usages

Favoriser les appropriations

Modalités d'intervention

Le rôle prépondérant du maître d'ouvrage

Valoriser un patrimoine

Le montage financier, un déterminant de base

La conduite d'opération

Tous les habitants ne sont pas égaux

Les partenaires institutionnels (encadré)

Information et concertation

Quelle participation des usagers?

Sensibiliser à une architecture

Techniques de concertation (encadré)

Faire connaître le projet

Une sensibilisation-médiation pour la réhabilitation

d'une école (encadré)

Réhabiliter pour le long terme 29
 Entretien: une nécessité 29
 Conception des projets et entretien 29
 Accepter des domaines d'incertitude 30

Une maîtrise d'œuvre qui cherche sa place ... 30
 La faible présence des architectes 30
 Des modes d'exercice particuliers 30
L'organisation de la maîtrise d'œuvre
dans les marchés publics (encadré) 31
 La question du droit d'auteur 31

**Le contexte actuel
 de la réhabilitation** 32

Logement public: des résultats mitigés 32
Dépenses techniques (encadré) 32
*L'évolution des financements publics pour l'amélioration
 des logements (encadré)* 33
Les financements d'État pour le logement (encadré) 34

Logement privé: une commande atomisée ... 34

**Les équipements: une demande
 croissante et multiforme** 35
Repères historiques (encadré) 37

ÉLÉMENTS DE CONCEPTION 38

Les logements anciens 40

Quelques règles de base 40
 Respecter l'ordre urbain 40
 Rééquilibrer les densités 43
 Tenir compte du système constructif 43
 Connaître le bâti ancien 43
Dresser un état des lieux (encadré) 44
 Admettre les typologies 44
Les dangers du « faux-vrai » (encadré) 44
 Conserver le second œuvre sans le survaloriser ... 44
 Isoler et chauffer 45

Quelques archétypes 45
 L'habitat rural 45
 L'adaptation fonctionnelle 46
 Percements 48
 Tissus médiévaux 50
 Petits immeubles 50
Politiques de protection (encadré) 51
 L'immeuble néoclassique 52
 Le logement haussmannien
 et posthaussmannien 53

**Le logement social
 de l'entre-deux-guerres** 56

Un urbanisme particulier 56
 Logements collectifs: des compositions fragiles ... 56
 Ensembles HBM: cités ouvertes/fermées 58
 Paysages intérieurs: pour quel usage? 61
 Logement individuel groupé:
 priorité à l'espace collectif 63

**Des constructions solides
 à mieux équiper** 63
 Façades: des interventions délicates 63
 Parties communes et ascenseurs 63
 Logements des années 1930: actuels
 ou dépassés? 65
 Restructurations intérieures:
 l'art du compromis 66
 Pièces d'eau 66

Travaux à la carte: un champ limité 68
 Regroupements et déclassements 68
 Restructurer ou équiper? 70
 Uniformisation ou respect des usages? 72

**Le logement social
 des années 1950-1975** 74

**Restructurer pour briser l'exclusion:
 la dimension urbaine** 74
 Recomposer des lieux connus 74
Approches étrangères (encadré) 75
Privatiser les grands ensembles? (encadré) 75
 Espace public/ espace privé:
 le partage nécessaire 75
 Évolution de la domanialité 76
 Quartier banalisé ou parc résidentiel? 77
 La rue, vecteur d'urbanité: comment
 la concevoir? 78
 Rapprocher le stationnement du logement 79
 Espaces collectifs: juxtaposer ou superposer
 les usages 79
Végétation: un investissement à long terme (encadré) ... 79
 Densifier pour recomposer 80
 Ouverture/ fermeture des cités 82
 Un nouvel espace sécuritaire? 82
 Les équipements, condensateurs sociaux 83
 Remodelages urbains: à quelles conditions? 84
 Comment remodeler? 84
Coûts techniques et sociaux des remodelages (encadré) ... 84
 Corrections d'échelle: sous haute condition 88
 Découpages et adjonctions 90
La mixité sociale: une utopie? (encadré) 91

**Changement d'image/ changement d'usage:
 l'amélioration des façades** 92
 Des qualités à prendre en considération 92
 L'isolation: une exigence passée au second plan .. 92
 Habillages de façade 92
 Conserver ou effacer les modénatures? 95
 Changer l'usage pour changer l'image 96
 Menuiseries et occultations 97

Voisinage, proximité, convivialité 98
 Le seuil de l'immeuble 98

Du jardin résidentiel à la cour de service	99
La privatisation des entrées	100
Jardins individuels en rez-de-chaussée	101
Les halls d'entrée	102
L'amélioration des distributions	105
La question des ordures ménagères	105
Caves et garages à vélos	105

Être chez soi: la restructuration

des logements	105
Transformations intérieures: modestie oblige ..	106
Diversifier les types de logement	107
Les extensions en façade	108
Des balcons conçus pour un usage diversifié ..	111
Les loggias fermées	112
Le séchage du linge: une question mal résolue	112
Amélioration technique: le prix du confort	112
• ventilation	112
• isolation phonique	113
• électricité	113

Les équipements

Réhabilitation/reconversion	114
Un domaine d'intervention très large	114
Des chantiers différents selon les époques	114
Constructions d'après-guerre:	
un état d'esprit	115
La valeur patrimoniale en question	115
La mutation, un nouveau champ d'expression ..	115
Réhabiliter l'équipement ou améliorer son environnement?	116
L'évolution des fonctionnements	118
Programmer et anticiper	118
Vraie correction ou mouvement de balancier: l'exemple des bibliothèques	119
Théâtres: changements de décor	119
Musées: conservation des œuvres et accueil du public	120

Intégrer de nouvelles contraintes

techniques	121
Fluides	121
Sécurité incendie: le souhaitable et le possible ..	122

<i>Principaux postes d'amélioration de la sécurité incendie</i> (encadré)	122
Acoustique	123
Accessibilité des handicapés	124
Sécurité et protection de la santé (SPS)	124
Interventions en site occupé: une organisation spécifique	126

Les façades: lieu d'intervention majeur

Refaire à l'identique ou souligner l'actualisation?	126
L'amélioration thermique des façades et la protection au feu	127

Un programme spécifique: les équipements

scolaires industrialisés	130
Une architecture de « modèles »	130
Vaudrait-il mieux reconstruire?	131
Le diagnostic de sécurité	131
La protection au feu des structures métalliques	131
<i>Audit d'un établissement scolaire à structure métallique</i> (encadré)	131
Le renforcement de la structure	132
Façades industrialisées: une écriture à conserver ou à effacer?	132
<i>Les principaux procédés de construction industrialisés</i> (encadré)	132

Les hôpitaux: des besoins de réhabilitation

accélérés	134
Des contraintes multiples	134
Respecter les sites hospitaliers	134
Une particularité hospitalière: les travaux intérieurs d'abord	135
L'amélioration de l'hébergement	135
La conduite du chantier	137

Bureaux: adaptabilité des espaces

de travail	137
Nouvelles données programmatiques	138
Quelle flexibilité?	139

TROISIÈME PARTIE

19 RÉALISATIONS EXEMPLAIRES 140

Centre de bourg

Revitalisation d'un îlot,
Castelnau-Montratier,
Laurent Gouwy, Alain Grima
et Jean-Luc Rames 142

Logements

14 logements à Belleville,
Paris 20^e,
Jade et Sami Tabet 150

Un immeuble fin XVIII^e siècle,
Paris 2^e,
Patrick Céleste 156

Cité ouvrière de La Pradelle,
Clermont-Ferrand,
Xavier Fabre et Vincent Speller 162

Îlot rue Nationale,
Paris 13^e,
Christian de Portzamparc 170

200 logements en bordure de périphérique,
Paris 17^e,
APIA/Michel Petitperrin 178

Barre Robespierre,
La Courneuve,
Bernard Paurd et Claude Tautel 184

Grands ensembles

Quartier du Prainet,
Décines-Charpieu,
Illex/Guerric Perré, Bruno Dumetier
et Dominique Putz 190

Quartier Saint-Saëns à Montreynaud,
Saint-Étienne,
AUA/Paul Chemetov et Christian Devillers 196

Ensemble du quai de Rohan,
Lorient,
Roland Castro et Sophie Denissof 202

Bâtiments scolaires

Ateliers de l'école d'architecture Paris-La Seine,
Paris 6^e,
Labfac (Finn Geipel et Nicolas Michelin) 210

Collège des années 1930,
Bordeaux,
Yves Ballot 216

Lycée professionnel à ossature métallique,
Tours,
Reynald Eugène 224

École à structure métallique,
Fontenay-le-Fleury,
Henry Chesnot et Jean-Marc Lepic 230

Équipements

Marché couvert,
Juvisy-sur-Orge,
Christophe Potet et Denis Gabbardo 236

Halle d'exposition,
Nancy,
Paul Maurand 242

Bureaux du Centre Georges-Pompidou,
Paris 4^e,
Frédéric Druot 248

Musée André-Malraux,
Le Havre,
Laurent et Emmanuelle Beaudouin,
Sandra Barclay et Jean-Pierre Crousse 254

Palais des Beaux-Arts,
Lille,
Jean-Marc Ibos et Myrto Vitart 262

QUATRIÈME PARTIE

ASPECTS RÉGLEMENTAIRES 270

Repères juridiques et normatifs 272

Cadres juridiques des travaux de réhabilitation 272
Réhabilitation par une personne privée 272
Réhabilitation par une personne publique 273
Maîtrise d'œuvre 273
Financement 274

Réglementation technique applicable aux travaux de réhabilitation 275
Textes de portée générale 275
Textes spécifiques à certains travaux de réhabilitation 276
La pratique 277

Les garanties des dommages 277
La responsabilité des intervenants à la réhabilitation 277
Les assurances 278
La fiscalité 278

Conclusion 278

Textes officiels 279
Le cadre général des opérations de réhabilitation 279
La réglementation opérationnelle et technique 293
Les responsabilités 302
Les assurances obligatoires 303

CINQUIÈME PARTIE

ANNEXES 304

Bibliographie 306
Index 308
Crédits photographiques 312