



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

PUCA

plan  
urbanisme  
construction  
architecture



# PROGRAMME NATIONAL RÉHA-HÉRITAGES

Réhabiliter les héritages architecturaux du Logement



## APPEL À CANDIDATURES

pour la sélection d'opérations  
du programme national d'expérimentation et de recherche

- décembre 2023 -



Les candidatures peuvent être transmises jusqu'au 14 février 2024

<http://programme-reha-heritages.fr/>



## EN RÉSUMÉ

Le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le Ministère de la Culture, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'Union sociale pour l'habitat (USH), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Action Logement, la Banque des Territoires, France Villes et territoires Durables, le Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA), l'Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France (ANABF), la Fédération Nationale des Conseils en Architecture Urbanisme et Environnement (FNCAUE), la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP), le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et le CEREMA, s'associent pour lancer le **programme national d'expérimentation et de recherche REHA-HÉRITAGES**.

Opéré par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), il **porte sur la réhabilitation des logements qui nécessitent une attention particulière en raison de leurs spécificités patrimoniales, architecturales ou techniques**. La première session du programme s'intéresse au **parc de moins de 100 ans et traitera de bâtiments de logements collectifs ou de lotissements d'habitat groupé** dont des édifices labellisés "Architecture contemporaine remarquable".

**Le présent appel à candidatures a pour objectif de sélectionner des opérations sur lesquelles les équipes candidates d'un futur appel à propositions formuleront leurs projets**. Il s'adresse à des maîtres d'ouvrage publics et privés (bailleurs sociaux, copropriétaires, ASL, copropriétés mixtes, collectivités, SEM...). En retour, ces porteurs d'opérations bénéficieront de propositions innovantes pour les aider à réhabiliter leurs bâtiments de manière performante tout en confortant leur caractère patrimonial et leur valeur d'usage résidentiel.

Après sélection des opérations par une commission nationale, l'appel à propositions sera lancé auprès d'équipes rassemblant les compétences nécessaires à l'élaboration de solutions programmatiques, urbaines, architecturales, techniques et à leur mise en œuvre. A l'issue de la désignation, par un jury national, des équipes lauréates, les maîtres d'ouvrage des opérations pilotes sélectionnées disposeront **d'un vivier d'équipes porteuses de solutions adaptées et opérationnelles**. Les solutions retenues feront l'objet d'un travail d'approfondissement et de mise au point entre le PUCA, les porteurs d'opérations et leurs partenaires locaux, afin d'en faciliter le développement et la mise en œuvre.

L'objectif est de disposer, à l'issue de cette première session :

- **de propositions architecturales et techniques** bas-carbone, frugales qui respectent les caractéristiques originelles des édifices, améliorent leur habitabilité et atteignent une performance énergétique minimale après travaux (classe C du DPE) ;
- **d'outils facilitateurs** pour permettre aux acteurs opérationnels et institutionnels de mener à bien ces opérations sur les plans réglementaire, financier, technique et juridique ;
- **de méthodes innovantes de collaboration entre acteurs opérationnels et institutionnels** afin d'accompagner les opérations et de développer des réseaux de compétence.

Le programme permettra d'identifier les besoins propres à ces opérations (outils, cadres, méthodes...), d'accompagner le développement d'une culture commune de transition écologique et d'établir une doctrine conciliant rénovation thermique, architecture et usage.

# I. CONTEXTE

## LES LOGEMENTS PATRIMONIAUX : UN PARC CONSIDÉRABLE

Parmi les parcs de logements existants, certains nécessitent une attention particulière, en raison de leurs spécificités architecturales ou constructives qui impliquent la mise en œuvre de solutions adaptées ; c'est le cas du parc de logements présentant un intérêt patrimonial, architectural ou technique. Il se divise en deux entités. La première regroupe les édifices construits avant 1948 qui sont bâtis selon des techniques traditionnelles de maçonneries. La seconde, postérieure à 1948, s'inscrit, pour une part importante, dans les pratiques impulsées par des politiques publiques de la reconstruction (systèmes de production industrialisée, modes constructifs utilisant la préfabrication de modules en 2D, 3D...) ou celles mises en place pour soutenir l'innovation constructive (matériaux et techniques innovantes, modèles architecturaux...).

Ces patrimoines de logements, diversifiés, appartiennent à des organismes de logements sociaux autant qu'à des copropriétés et concernent un grand nombre de logements et d'habitants. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques ou au titre des sites patrimoniaux remarquables. Pour le parc de moins de 100 ans, le label Architecture contemporaine remarquable<sup>1</sup> distingue immeubles ou ensembles architecturaux qui ont un intérêt architectural ou technique particulier.

## LES HÉRITAGES ARCHITECTURAUX DU LOGEMENT : UN PARC À RÉHABILITER

Le cas des logements patrimoniaux rentre aujourd'hui à l'agenda des politiques nationales, au regard des critères de décence imposés progressivement par l'Etat<sup>2</sup>. L'interdiction progressive

---

<sup>1</sup><https://www.culture.gouv.fr/Aides-demarches/Protections-labels-et-appellations/Label-Architecture-contemporaine-remarquable>. Conformément à l'article L.650-1 du code du patrimoine, le label « Architecture contemporaine remarquable » est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle », et qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

<sup>2</sup> La Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a consacré la performance énergétique comme critère de décence du logement, en instaurant la première échéance d'interdiction de location des logements les plus énergivores dont la consommation est supérieure ou égale à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale (une partie de la classe G, soit environ 200 000 logements du parc locatif). La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, vient renforcer la Loi Energie-Climat en instituant qu'à compter de 2025, le niveau de performance énergétique minimal sera régulièrement rehaussé pour qu'un logement puisse être qualifié de décent et ainsi être sans risque loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. À partir du 1er janvier 2025, tous les logements classés G (environ 600 000 logements supplémentaires du parc locatif) seront interdits à la location car leur performance énergétique sera devenue insuffisante. À partir du 1er janvier 2028, en plus des logements classés G, tous les logements classés F (environ 1 200 000 logements du parc locatif) seront à leur tour interdits à la location.

de mise en location de logements éneergivores a mis en lumière que 30% des bâtiments de la classe G relèvent du patrimoine construit avant 1948.

Pour le parc de logements récents, s'agissant des bâtiments présentant un intérêt architectural ou technique, les données restent à agréger.

Toutefois, le label Architecture Contemporaine Remarquable distingue déjà 260 "architectures domestiques" dont 150 références de logements individuels.

Concernant les logements collectifs, un premier repérage a permis d'identifier des édifices labellisés dans :

- 38 quartiers situés dans des périmètres NPNRU
- 48 au moins partiellement situés en abord de Monument Historique ou en Site patrimonial remarquable.

Hors labélisation ou protection au titre du code du patrimoine, ces constructions existent en nombre dans les patrimoines des organismes de logements sociaux autant que dans les copropriétés. Ces édifices, souvent mésestimés, siègent à la convergence d'intérêts culturels, techniques et sociaux ; ils n'ont pas nécessairement fait l'objet de rénovations thermiques ou de réhabilitations techniques. Ce parc doit désormais être réhabilité pour satisfaire au double enjeu de transition écologique et d'actualisation de sa qualité d'usage résidentielle.

## **II. LE PROGRAMME NATIONAL RÉHA-HÉRITAGES**

### **FAIRE ÉMERGER DES SOLUTIONS ADAPTÉES**

Les édifices récents du parc patrimonial de logements siègent à la croisée de politiques publiques et d'enjeux multiples. La réhabilitation de ces héritages architecturaux suppose de mener une réflexion fine pour mettre en œuvre des réponses adaptées, économiquement viables afin d'améliorer la qualité d'usage résidentiel (habitabilité, accessibilité, sécurité incendie...) et d'atteindre une performance énergétique significative associée à de faibles émissions de gaz à effet de serre. Ces solutions restent encore à inventer. Car le constat, partagé tant du côté des institutions que des professionnels, est que porter et mener ces réhabilitations dans les cadres existants reste un défi.

Comment traiter ces édifices pour lesquels l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas toujours possible, ni souhaitable ? Quelles solutions respectueuses du bâti et de l'environnement développer ? Comment assurer le confort d'été ? Quels savoir-faire professionnels conforter, voire impulser ?

### **DES OPÉRATIONS PILOTES POUR SUSCITER L'INNOVATION**

La première session du programme national REHA-HERITAGES portera sur le parc de moins de 100 ans et traite de bâtiments de logements collectifs ou de lotissements d'habitat groupé

dont la conception présente un intérêt architectural ou technique, notamment des édifices labélisés Architecture contemporaine remarquable.

Elle s'appuiera sur des opérations pilotes sélectionnées parmi un vivier proposé par des maîtres d'ouvrage publics et privés (bailleurs sociaux, collectivités, copropriétés, ASL...). En retour, ces porteurs de projets bénéficieront de propositions innovantes pour les aider à réhabiliter leurs bâtiments tout en confortant leur caractère patrimonial.

## **DES ÉTUDES ET DES RECHERCHES POUR FAIRE ÉVOLUER LES CADRES ACTUELS**

Traiter ces logements implique à la fois des évolutions et des innovations, autant pour développer des savoir-faire pratiques qu'une culture théorique, afin d'établir une doctrine conciliant rénovation thermique, architecture et usage.

C'est pourquoi le programme REHA-HERITAGES comportera :

- **un volet études** qui, d'une part, s'attachera à établir un état des lieux opérationnel (recensement des réhabilitations, difficultés rencontrées, réussites...), et d'autre part, permettra le développement d'une boîte à outils pour accompagner le montage et la réalisation des opérations ;
- **un état de l'art scientifique** qui permettra de définir les besoins de connaissances, dans la perspective d'un programme de recherche sur la réhabilitation des logements ;
- **un volet évaluation** qui visera à capitaliser et donner à voir les besoins spécifiques propres à ces opérations (ingénierie financière, outils de pilotage, cadres contractuels...)

## **III. DÉROULEMENT DU PROGRAMME**

### **PHASE 1 : APPEL À CANDIDATURES POUR SÉLECTIONNER DES OPÉRATIONS**

Projeter la réhabilitation des héritages architecturaux du logement nécessite de disposer de d'édifices et de sites comme espaces de projets sur lesquels faire porter la réflexion. **La première phase du programme consiste donc en un appel à candidatures en direction des maîtres d'ouvrage publics et privés** (bailleurs sociaux, copropriétaires, ASL, copropriétés mixtes, collectivités, SEM...) afin d'identifier des opérations.

**La Commission nationale de sélection**, composée de représentants institutionnels, opérationnels et scientifiques, choisira parmi les candidatures, un panel de 12 opérations comprenant des bâtiments de logements collectifs et de lotissements d'habitat groupé dans toute la France. Elle favorisera les patrimoines produits de manière sérielle afin de permettre une large diffusion de la connaissance des édifices et conférer aux solutions un caractère de reproductibilité.

Les porteurs d'opérations dont le calendrier opérationnel ne correspond pas à celui de l'appel à propositions (études de maîtrise d'œuvre engagées, réflexion très en amont de la phase pré-opérationnelle...) souhaitant être associés et contribuer aux travaux menés dans le cadre du programme (groupes de travail, séminaires, visites de sites...) pourront présenter une candidature en tant qu'"opération partenaire".

En préalable au lancement de l'appel à propositions (phase 2), le PUCA mandatera des experts chargés, pour chacune des opérations sélectionnées, de collecter les données complémentaires nécessaires à la compréhension des sites et d'objectiver les grands enjeux programmatiques avec les porteurs d'opérations. Ils pourront être amenés à effectuer des relevés photographiques (état du bâti, détails constructifs...). La collecte de ces données permettra de réaliser les dossiers dématérialisés qui seront mis à disposition des équipes candidates à l'appel à propositions.

Ces dossiers seront rendus accessibles en ligne, après inscription sécurisée, sur la plateforme dédiée au programme : <http://programme-reha-heritages.fr/>

## **PHASE 2 : APPEL À PROPOSITIONS**

**Une consultation nationale permettra le lancement conjoint, pour les 12 opérations sélectionnées d'un appel à propositions auprès d'équipes opérationnelles.** La plateforme du programme permettra aux équipes candidates de prendre connaissance des opérations et des orientations programmatiques définies par les porteurs d'opérations. Les équipes candidates seront libres de choisir l'opération(s) sur le(s)quel(s) elles souhaitent illustrer leur(s) proposition(s).

**Des visites de sites et des rencontres seront organisées en partenariat avec la FNCAUE.** Ainsi les pilotes pourront faire l'objet d'une visite guidée par un expert, suivi d'une rencontre-débat qui réunira les acteurs locaux et les réseaux professionnels pour débattre des perspectives et des enjeux liés à la réhabilitation de ces héritages architecturaux.

**La phase d'expertise** débutera à l'issue de la remise des propositions par les équipes candidates. Les propositions feront l'objet d'une triple expertise qui permettra d'évaluer la pertinence de la proposition sous les dimensions "urbaine, architecturale et patrimoniale", "techniques, énergétiques et environnementale" et "socio-économique". Les critères d'évaluation des propositions seront détaillés dans le cahier des charges de l'appel à propositions.

**Un jury national désignera les équipes et les projets porteurs de solutions permettant de satisfaire au double enjeu de transition écologique et de respect de la valeur patrimoniale des bâtiments et des sites.** L'objectif est de créer un vivier de professionnels dont les compétences opérationnelles pourront être mobilisées par les maîtres d'ouvrage publics et privés.

Un catalogue, une exposition et une rencontre nationale permettront de valoriser les lauréats et diffuser les propositions élaborées par les équipes.

## **PHASE 3 : LANCEMENT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE**

**Un atelier de projet sera déployé pour chacune des 12 opérations** en partenariat avec le PUCA, les porteurs d'opérations et les acteurs locaux. Ce travail d'approfondissement visera à faciliter le développement et la mise en œuvre (technique, juridique, économique, sociale...) des réhabilitations.

**Un accompagnement au montage des opérations et au lancement des chantiers** permettra de co-élaborer et de contractualiser, avec l'ensemble des acteurs concernés, les attendus programmatiques et les résultats escomptés. Ainsi **chacune des opérations fera l'objet d'un protocole de suivi-évaluation**, signé entre le maître d'ouvrage de l'opération et le PUCA.

Le PUCA et ses partenaires, en lien avec les porteurs d'opérations et les acteurs locaux, participeront à la valorisation des productions issues des ateliers de projets puis des chantiers, ainsi qu'à la diffusion des enseignements du programme.

## **CALENDRIER**

### **Phase 1 : Sélection d'opérations**

- Lancement de l'appel à candidatures : 1<sup>er</sup> décembre 2023
- Date limite de remise des candidatures : 14 février 2024
- Commission de sélection des opérations : 27 février 2024

### **Phase 2 : Appel à propositions**

- Lancement de la consultation : 29 mars 2024
- Date limite de remise des projets : 2 septembre 2024
- Expertises : septembre - octobre 2024
- Jury national : novembre 2024

### **Phase 3 : Lancement de la phase opérationnelle**

- Lancement des ateliers de projet : 4<sup>e</sup> trimestre 2024

## **ACTIONS DE VALORISATION**

Le programme des évènementiels et les actions de valorisation seront annoncées sur le site de la plateforme du programme <http://programme-reha-heritages.fr/> ainsi que sur le site du PUCA <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/>. Les partenaires du programme relaieront les actualités du programme REHA-HERITAGES.

## IV. MODALITÉS DE CANDIDATURE

Les candidatures seront déposées sur la plateforme <http://programme-reha-heritages.fr/> jusqu'au 14 février 2024.

Les dossiers comprendront deux volets :

- **La fiche candidature complétée ;**

- **Un dossier organisé en 3 sous-dossiers :**

1. Les études ou les documents de synthèse relatifs aux dimensions : (au format .pdf)
  - urbaines ;
  - architecturales ;
  - techniques ;
  - environnementales, thermiques, énergétiques ;
  - sociales ;
  - économiques...
2. Les plans et éléments graphiques existants (aux formats .pdf ou .jpeg)
  - plan cadastral ;
  - plan masse ;
  - plan de rez-de-chaussée ;
  - plan d'étage courant ;
  - plan de coupe (gabarit, toiture) ;
  - une maquette BIM si elle existe...
3. Des éléments photographiques et/ou vidéo permettant d'appréhender le site :
  - vues aériennes (périmètre, bâtiment(s)...)
  - vues du contexte urbain ;
  - vues d'ensemble du(es) bâtiment(s) ;
  - vues des façades ;
  - vue des logements...

D'une manière générale, les porteurs d'opérations transmettront au PUCA tout document susceptible d'apporter des éléments de connaissance sur le site et les objectifs poursuivis.

► **Les dossiers de candidature peuvent être déposés sur la plateforme**  
<http://programme-reha-heritages.fr/>  
**jusqu'au 14 février 2024**

► **Une copie de la fiche candidature sera adressée au secrétariat du programme**  
[programme-reha@developpement-durable.gouv.fr](mailto:programme-reha@developpement-durable.gouv.fr)

## V. INFORMATIONS ET CONTACTS

<http://programme-reha-heritages.fr/>

<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/>

**Secrétariat du programme REHA-HERITAGES**

[programme-reha@developpement-durable.gouv.fr](mailto:programme-reha@developpement-durable.gouv.fr)

**Virginie THOMAS, directrice du programme**

[virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr](mailto:virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr)

+33 (0)1 40 81 63 65

**Eléa DIAZ VALLEJO, assistante scientifique**

[elea.diaz-vallejo@i-carre.net](mailto:elea.diaz-vallejo@i-carre.net)

+33 (0)1 40 81 68 63

**Christophe PERROCHEAU, chargé de valorisation**

[christophe.perrocheau@i-carre.net](mailto:christophe.perrocheau@i-carre.net)

+33 (0)1 40 81 24 33

