

# MANIFESTE **RE**HABILITATION

# RE

**La réhabilitation, comme levier pour la résilience de nos territoires et comme solution à la production de logements, doit être reconnue comme acte architectural d'intérêt public.**

**Les architectes en sont convaincus, mais comment s'y prendre ?**

**Pourquoi donner un cadre réglementaire aux travaux de réhabilitation ? Comment reconnaître la réhabilitation comme processus architectural ?**

L'Ordre des Architectes porte une mission de service public conférée par la loi de 1977 : entre autres, celle de veiller à l'organisation de notre profession et celle de promouvoir la qualité architecturale auprès des décideurs publics au bénéfice de nos concitoyens. Le but de ce manifeste, initié par l'Ordre des Architectes de Nouvelle-Aquitaine et porté par l'ensemble des conseils régionaux de l'Ordre des Architectes, est de définir un cadre commun pour faire évoluer le cadre législatif et défendre la qualité architecturale des réhabilitations.

## **Pour une réhabilitation ambitieuse : les architectes au cœur des interventions sur le « déjà là »**

Face aux urgences écologiques, sociales et sociétales, la réhabilitation du patrimoine bâti et urbain ne peut plus être une option : c'est une nécessité impérieuse. Détruire pour reconstruire est un non-sens écologique et patrimonial. Il est temps de changer nos pratiques et d'agir en repensant, restaurant et réinventant l'existant. Travailler avec le « déjà là », c'est à la fois un acte de mémoire, un engagement pour la singularité et l'identité des projets, leur durabilité et une réponse concrète aux enjeux contemporains de la qualité de vie.

### **La réhabilitation : un enjeu global, au-delà de la technique**

La réhabilitation est une intervention sur l'existant qui englobe plusieurs pratiques complémentaires à différentes échelles : rénovation, restauration, réutilisation, transformation, adaptation des bâtiments, extension, surélévation, ... Cette liste ne saurait être exhaustive. Réhabiliter, c'est faire avec le « déjà là » et répondre à des enjeux multiples :

### **Patrimoniaux.**

**Préserver l'identité historique et culturelle des villes, des savoir-faire et des constructions tout en leur donnant une nouvelle vie, que cela soit du patrimoine remarquable ou du quotidien.**

### **Paysager.**

**Préserver les arbres, la végétation et la nature remarquable en place. Préserver la pleine terre, la perméabilité des sols et la biodiversité.**

### **Environnementaux.**

**Réduire la consommation et destruction de ressources, diminuer l'empreinte carbone tout en limitant au maximum de nouvelles artificialisations.**

### **Fonctionnels.**

**Adapter la ville et les bâtiments aux nouveaux usages, aux évolutions réglementaires et aux besoins contemporains en matière de confort et d'accessibilité.**

### **Spatiaux.**

**Offrir des espaces généreux avec des matériaux qualitatifs et sains, fabriquer du foncier avec sobriété.**

### **Sociétaux.**

**Favoriser les principes actuels de mixité, cohérence urbaine et sobriété foncière avec une nouvelle strate dans l'histoire du bâtiment, du quartier, de la ville.**

Trop souvent cantonnée à un défi technique, la réhabilitation est avant tout une question de qualité architecturale et urbaine. Si la performance énergétique, la mise aux normes et la solidité structurelle sont essentielles, elles ne suffisent pas à garantir une réhabilitation réussie. Une approche globale doit prévaloir, intégrant la dimension d'usages, historique, culturelle, environnementale et sociale des bâtiments. Réhabiliter, c'est préserver l'identité des lieux tout en les adaptant aux usages contemporains. Réhabiliter, c'est voir la fabrication de notre cadre de vie comme une continuité et une évolution permanente et non comme un aller-retour incessant entre construction et destruction

### **Construire l'avenir en valorisant l'existant**

La ville de demain est déjà construite à 80 %. La réhabilitation n'est pas une alternative à la construction neuve : elle en est le complément indispensable. Réhabiliter, c'est dépolluer et transformer les friches urbaines en réserves foncières, réutiliser des matériaux, redéfinir les usages des bâtiments et mobiliser en les transformant les millions de logements vacants. Il s'agit de repenser la densité urbaine, de végétaliser et de redonner une fonction à l'inutilisé.

### **Placer les architectes au cœur de la transformation urbaine**

Pour garantir la qualité des projets de réhabilitation, les architectes doivent être impliqués dès les premières étapes. Ils sont les garants d'une approche globale. Les architectes assurent la cohérence entre savoirs techniques, réglementations et enjeux architecturaux. Ils fédèrent porteurs de projet, experts et acteurs opérationnels pour favoriser des choix

durables et innovants et garantissent une approche qualitative et adaptée aux spécificités du bâti. Ils contribuent de ce fait à l'évolution des pratiques et à la structuration d'un écosystème performant.

Leur rôle est crucial pour éviter des démolitions inutiles, préserver l'héritage architectural du XXe siècle et encourager des rénovations ambitieuses, sobres et performantes.

La réhabilitation ne peut être réduite à un simple enjeu technique ; elle doit être envisagée comme un projet de transformation urbaine et sociale. Les architectes, en tant que profession ressource de cette mutation, ont la capacité de proposer des solutions adaptées aux besoins contemporains tout en préservant l'identité des lieux. Leur expertise permet de concilier durabilité et créativité, en développant des stratégies innovantes : surélévations, densification douce, aménagement multisite, rénovation des tissus pavillonnaires, etc.

### **Un engagement collectif pour une transformation durable**

Dans un contexte où la mutation des villes et des territoires représente un enjeu majeur tant sur le plan social, écologique qu'économique, il devient essentiel d'intégrer toutes les compétences dans les processus de réhabilitation. Impliquer dès le départ tous les acteurs du cadre de vie permet de garantir une approche fluide et cohérente à chaque étape des projets. Cela assure :

**> Une vision globale qui allie harmonieusement les impératifs environnementaux, architecturaux et urbanistiques.**

**> Un accompagnement technique et stratégique sur mesure, offrant aux maîtres d'ouvrage et**

**collectivités des outils et conseils efficaces pour des projets durables et qualitatifs.**

**> Une valorisation du patrimoine local, préservant ses spécificités historiques et paysagères tout en les adaptant aux besoins contemporains.**

Faire des architectes, des paysagistes, des urbanistes, des géomètres-experts, de l'ensemble des compétences mobilisées dans l'acte de bâtir, des partenaires clés dans la réhabilitation urbaine, c'est garantir des transformations profondes et durables pour nos territoires. Leur expertise, combinée à des politiques audacieuses, à des concertations avec les usagers et à des outils adaptés, permettra de répondre aux défis du logement, de la transition écologique et de la cohésion sociale.

L'implication des CAUE, des Architectes des Bâtiments de France et des Maisons de l'Architecture sur la question du « déjà là » est un gage de qualité et de pertinence. Ces acteurs sont catalyseurs de projets ambitieux et respectueux de l'environnement, et doivent être placés au cœur des démarches collaboratives pour concevoir des territoires résilients, équilibrés, durables et à la hauteur des attentes des citoyens.

**Un cadre juridique à faire évoluer**

L'État doit se donner les moyens de favoriser la réhabilitation en adaptant son cadre normatif. Le cadre actuel est historiquement orienté vers la construction neuve : nous devons l'équilibrer et favoriser davantage l'intervention sur le « déjà là ».

**Un appel à l'action**

Aux quatre coins du territoire, citoyens, élus et architectes initient des projets

exemplaires qu'il faut impérativement valoriser et soutenir. Pour transformer durablement nos territoires, mobilisons tous les acteurs de cadre de vie, donnons la parole aux habitants et associations activement à l'amélioration de leur environnement tout en garantissant une vision politique ambitieuse, portée par des investissements publics à la hauteur des enjeux.

**Nous appelons les pouvoirs publics à faire de la réhabilitation une priorité nationale, avec des mesures concrètes et ambitieuses.**

**Nous demandons au législateur de revoir les outils normatifs afin d'inscrire la réhabilitation au cœur des politiques urbaines et à les favoriser au sein de l'arsenal réglementaire en place et à venir.**

**Nous plaçons pour l'intégration systématique des architectes, urbanistes et paysagistes dans les projets de réhabilitation pour assurer une transformation qualitative et durable de nos territoires.**

**Agissons maintenant.  
Pour une ville résiliente,  
écologique et humaine,  
pour des territoires qui  
font de leur histoire une  
force, faisons le choix  
de la réhabilitation !**





# RE