

La réhabilitation, comme levier pour la résilience de nos territoires et comme solution à la production de logements, doit être reconnue comme acte d'intérêt public. Les architectes en sont convaincus, mais comment s'y prendre avec tous les acteurs du cadre bâti ? 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 tous nos concitoyens. Initié par l'Ordre des Architectes de Nouvelle-Aquitaine et porté par l'ensemble des conseils régionaux de l'Ordre des Architectes, le but de ce Manifeste est de définir un cadre commun pour faire évoluer le cadre législatif et défendre la qualité architecturale et constructive des réhabilitations.

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

Face aux urgences environnementales, économiques et sociales, la réhabilitation du patrimoine bâti 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 concrètement nos pratiques et d'agir en repensant, restaurant et réinventant l'existant dont le potentiel est énorme. Travailler avec le "déjà-là", c'est à la fois un acte de mémoire, un engagement pour la singularité et l'identité des projets, et leur durabilité est une réponse concrète aux enjeux contemporains de la qualité de vie dans chaque territoire.

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 / protégé ou modeste / conventionnel.
- **Paysagers** : préserver les arbres, la végétation et la nature remarquable déjà en place. Préserver la pleine terre, la perméabilité des sols et la biodiversité.
- **Environnementaux** : réduire la consommation et la destruction de ressources, diminuer l'empreinte carbone tout en limitant au maximum de nouvelles artificialisations de sols.
- **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 de mixité, de cohérence urbaine et de sobriété foncière avec une nouvelle strate dans l'histoire du bâtiment, du quartier, de la ville et du village.
- **Economiques** : investir pour les générations futures, pour augmenter la valeur vénale et l'attractivité du patrimoine, pour réduire les impacts climatiques, pour motiver une activité économique et artisanale locale pour gagner en résilience.

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 les dimensions d'usages, historiques, culturelles, environnementales et sociales des bâtiments. Réhabiliter, c'est préserver l'identité des lieux tout en les adap-

tant 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 l'architecture au cœur de la transformation urbaine

Pour garantir la qualité des projets de réhabilitation, les architectes doivent être impliqués dès les premières étapes. Garants d'une approche globale, les architectes assurent la cohérence entre les savoirs techniques, toutes les réglementations et les enjeux architecturaux. Ils fédèrent porteurs de projet, experts, acteurs opérationnels et artisans pour favoriser des choix durables et parfois innovants en garantissant 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 XV^{ème} au XX^{ème} 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, mutations d'usages et de fonctions, partages et programmes intergénérationnels 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 trans-

formations 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, des Parcs Naturels Régionaux 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

Le législateur doit se donner les moyens de favoriser la réhabilitation en adaptant son cadre normatif. En effet, le cadre actuel est historiquement orienté vers la construction neuve mais nous devons tous ensemble travailler à l'équilibrer en favorisant davantage l'intervention sur le « déjà là ».

UN APPEL À L'ACTION

Aux quatre coins du territoire, citoyens, artisans, 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 associons-les 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 attractifs qui font de leur histoire une force, faisons le choix de la réhabilitation raisonnée, globale et performante !

MANIFESTE POUR LA RÉHABILITATION

Les signataires - Mulhouse le 22 mai 2026

Conseil régional
de l'Ordre des
architectes Grand Est

Envirobot
Arcad LQE

Envirobot
energievie.pro

CAPP Grand Est

Maison
de l'architecture
de Lorraine

Maison
de l'architecture de
Champagne Ardenne

Maison européenne
de l'architecture Rhin
Supérieur

Remise

Alfa
Formations

SCOP les 2 rives

Ecole nationale
supérieure
d'architecture de
Strasbourg

Ecole nationale
supérieure
d'architecture de
Nancy

Institut national des
sciences appliquées
de Strasbourg

Union
des architectes
d'Alsace

UNSFA 57

UNSFA Lorraine Sud

Les architectes
auboisi