



Recommandations du groupe de travail

Réhabilitation et requalification du bâti ancien



D'après les travaux des membres de



NOTRE VISION DES TERRITOIRES DURABLES

Face aux impacts des activités humaines sur les territoires (dérèglement climatique, perte de biodiversité, épuisement des ressources...), il est urgent de partager les nouveaux fondamentaux de la ville durable : sobriété, résilience, inclusion et créativité.

La mission de France Villes et territoires Durables est de diffuser en France et à l'international ces nouveaux repères, ainsi que les nouvelles méthodes et réalisations qui en découlent.

Découvrez notre Manifeste :

www.franceville durable.fr/association/manifeste



COLLECTIVITÉS – ÉTAT – ENTREPRISES – EXPERTS
Ensemble pour accélérer les transformations des territoires

NOS MEMBRES

Collectivités



Etat



Entreprises



Experts





ÉDITO

Face aux **bouleversements environnementaux** et aux **exigences réglementaires croissantes** (objectif de Zéro Artificialisation Nette et Stratégie Nationale Bas Carbone entre autres), il devient impératif de **repenser l'urbanisme** en adoptant une approche qui consiste à faire «**la ville sur la ville**». Le bâti ancien (construit avant 1948, selon la définition règlementaire) représente environ un tiers du parc français¹ existant (ANABF) et constitue un élément majeur de nos paysages urbains. Son adaptation, souvent par le biais de réhabilitations, revêt ainsi une importance cruciale. **Les bâtiments anciens** incarnent le patrimoine de chaque territoire, son histoire et ses traditions constructives. L'enjeu réside dans la recherche d'un équilibre délicat entre **réhabilitation et préservation du patrimoine**.

Pour répondre à ces enjeux environnementaux, culturels, sociaux et économiques, **France Villes et territoires Durables (FVD)** a coordonné en 2023-2024 un **groupe de travail (GT) sur la réhabilitation du bâti ancien**. Autour, d'un Comité de Pilotage (COPIL) composé de membres et partenaires de FVD experts du domaine, tels que **l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**, les **Ministères de la Culture** et de la **Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires**, **l'Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France (ANABF)**, le **Cerema** en tant que **coordinateur du Centre de Ressources pour la réhabilitation du bâti ancien (CREBA)**, le **Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA)**, ainsi que la **FNAU**, le GT² a réuni une centaine d'organisations issues des 4 collèges de l'association (Etat, Collectivités territoriales, Entreprises et experts) et de leurs partenaires.

Le GT sur la réhabilitation du bâti ancien a pour objectif d'**accélérer les initiatives de réhabilitation du bâti ancien** en dressant un **état de l'art des outils, méthodes et exemples inspirants existants pour diffuser les bonnes pratiques** et de parvenir à un consensus pour formuler des **recommandations partagées** sur l'adaptation des **dispositifs et politiques de rénovation pour lever les freins pour les maîtres d'œuvre publics** et garantir un **équilibre entre rénovation énergétique et préservation du patrimoine**.

A destination de tous les professionnels et décideurs publics et privés de l'aménagement du territoire et de la rénovation, réhabilitation et requalification du bâti, cette **synthèse des recommandations**, élaborée par les **experts de la réhabilitation du bâti** et enrichie par leurs nombreux échanges coordonnés par France Villes et territoires Durables, présente **11 recommandations principales**, déclinées en **sous-recommandations**, illustrées par des **outils de mise en œuvre et réalisations exemplaires**.

1 <https://anabf.org/pierredangle/magazine/le-bati-ancien-dans-la-ville-de-demain#:~:text=Que%20repr%C3%A9sente%20le%20patrimoine%20b%C3%A2ti,la%20structure%20des%20centres%20urbains>

2 France Villes et territoires Durables. «Retour sur le GT réhabilitation du bâti ancien à Bayonne» (En ligne) Publié le 15 février 2024 sur : <https://francevilledurable.fr/2024/02/15/retour-sur-le-gt-renovation-du-bati-ancien-a-bayonne/>



Groupe de travail à Bayonne (29 et 30 janvier 2024) ©France Villes et territoires Durables

SOMMAIRE

RECOMMANDATIONS	Pages 8 -27
1. Raisonner à une échelle plus large, celle de l'îlot, plutôt que du seul logement ou bâtiment.	Page 8
2. Prendre en compte la biodiversité afin de concilier la préservation des habitats de certaines espèces avec la réhabilitation du bâti ancien.	Page 9
3. Diagnostiquer finement les bâtiments existants.	Page 10
4. Favoriser la conservation, réhabilitation, requalification et réparation de l'existant.	Page 12
5. S'appuyer sur les principes du bioclimatisme, des solutions low tech et des méthodes vernaculaires de rafraîchissement urbain.	Page 14
6. Renouveler la gouvernance en co-construisant avec les habitants et l'ensemble des parties prenantes concernées en amont des projets.	Page 16
7. Moduler et adapter le niveau d'exigence en matière de réglementation pour massifier les démarches de réhabilitation du bâti ancien.	Page 18
8. Soutenir la création et l'utilisation des filières de matériaux bio et géosourcés locaux.	Page 20
9. Former l'ensemble des corps de métier du BTP (artisans, bureaux d'études, conseillers accompagnateurs, maîtres d'œuvre, architectes locaux, agents immobiliers, syndic...) aux spécificités des bâtiments anciens.	Page 22
10. Faire évoluer les modes de vie, d'occupation et d'usages des bâtiments anciens.	Page 24
11. Faciliter l'accès et la lisibilité des aides pour les propriétaires.	Page 26
POUR ALLER PLUS LOIN	Page 28

RECOMMANDATIONS

RAISONNER À UNE ÉCHELLE PLUS LARGE, CELLE DE L'ÎLOT, PLUTÔT QUE DU SEUL LOGEMENT OU BÂTIMENT

EXEMPLES



Une stratégie globale pour rafraîchir la ville de Bayonne

Bayonne mène une réflexion globale sur le confort d'été à l'échelle de la Ville, autant sur les aspects bâtimentaires, que végétaux ou encore de conception des espaces publics. Ainsi, la ville compte créer une continuité des espaces de fraîcheur dans une démarche d'évaluation des politiques publiques, dont celle de l'aide à la pierre. Le Cerema (par le CREBA) accompagne la Ville de Bayonne, notamment pour la partie centre-ancien de la ville avec un questionnement fort sur les techniques et matériaux adaptés à la rénovation du bâti ancien pour garantir le confort d'été. [Atténuer le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre \(GES\)\(bayonne.fr\)](https://www.bayonne.fr/actualites/attenuer-le-changement-climatique-par-la-reduction-des-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-ges)

Réhabilitation d'une ancienne cité cheminote à Chelles et Brou-sur-Chantereine

La réhabilitation de la cité cheminote de Chelles et Brou-sur-Chantereine vise la revitalisation de cet îlot, en modernisant les infrastructures, réhabilitant les logements dans une optique d'efficacité énergétique et de préservation de l'environnement. En menant la réflexion à cette échelle, il a été possible de travailler sur les espaces publics, d'intégrer des espaces verts et des solutions durables à grande échelle pour améliorer la qualité de vie des habitants tout en favorisant la cohésion sociale.

[Réhabilitation de la cité cheminote \(construction21.org\)](https://www.construction21.org/france/city/h/rehabilitation-de-la-cite-cheminote-de-chelles-et-brou-sur-chantereine.html)



Source : <https://www.construction21.org/france/city/h/rehabilitation-de-la-cite-cheminote-de-chelles-et-brou-sur-chantereine.html>



Requalifier des quartiers anciens avec le PNRQAD de l'ANRU

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de l'ANRU, lancé en 2009, vise à revitaliser environ 30 quartiers anciens dégradés en France. Un budget de 150 millions d'euros géré par l'ANRU et financé par l'Anah et l'État, est alloué à la rénovation des logements, à la préservation du patrimoine et à la promotion de la diversité sociale.

[Qu'est ce que le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés \(PNRQAD\) ? \(anru.fr\)](https://www.anru.fr/actualites/Qu-est-ce-que-le-Programme-National-de-Requalification-des-Quartiers-Anciens-Degradés-PNRQAD-?)

PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ AFIN DE CONCILIER LA PRÉSERVATION DES HABITATS DE CERTAINES ESPÈCES AVEC LA RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

OUTILS

L'intégration de la biodiversité dans la rénovation du bâti par la LPO

A la suite de son étude sur la rénovation et la biodiversité, la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) est en train de développer un outil cartographique permettant d'identifier et protéger les sites de nidification des hirondelles de fenêtre et des martinets lors de travaux de rénovation ou de démolition. Les données seront collectées sur FauneFrance via le module Biobat, à la suite d'une campagne de recensement des sites de nidifications, afin que les collectivités puissent utiliser ces données dans leurs projets d'aménagement urbain. Les résultats seront ainsi cartographiés et pourront être croisés avec les demandes d'autorisation d'urbanisme pour alerter les porteurs de projets. Les fiches bilans dresseront les résultats de présence des hirondelles et des martinets, mais ne remplaceront pas un diagnostic écologique lors de travaux. [Projet Rénovation et biodiversité. \(lpo.fr\)](#)



La LPO s'engage à préserver la biodiversité en milieu urbain en conciliant rénovation énergétique des bâtiments et protection des habitats des espèces inféodées au bâti. Un guide de bonnes pratiques, à destination des professionnels du BTP et des acteurs de l'aménagement urbain, est en cours d'élaboration pour proposer des solutions concrètes. [Le projet « Rénovation du bâti et biodiversité » - LPO \(Ligue pour la Protection des Oiseaux\) - Agir pour la biodiversité](#)



Des fiches ressources pour concilier biodiversité et bâti par l'ANBDD

L'Agence Normande de la Biodiversité et du Développement Durable (ANBDD) a centralisé plusieurs fiches ressources et retours d'expérience sur la manière de concilier la faune et le bâti. Elle propose des recommandations pratiques pour intégrer la biodiversité dans les projets de rénovation et réhabilitation, en soulignant l'importance de créer des habitats favorables à la faune tout en respectant les contraintes techniques et réglementaires.

[Bâtiment et Biodiversité, concilier faune et habitat - L'Agence normande de la biodiversité et du développement durable \(anbdd.fr\)](#)

DIAGNOSTIQUER FINEMENT LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Effectuer une étude préliminaire ou une analyse d'opportunité afin de garantir la viabilité technique et financière du projet, ainsi que sa capacité à répondre aux besoins du territoire	X		
Réaliser un diagnostic multicritères global et précis, porté par une équipe de MOE pluridisciplinaire : structurel, architectural, patrimonial, territorial, acoustique, fonctionnel, programmatique, évaluation de la capacité d'adaptation à de nouveaux usages...	X	X	X
Resituer le projet dans la vie du bâti en intégrant au diagnostic une trajectoire d'entretien et rénovation du bâti sur le long terme	X		
Proposer des cahiers des charges types de diagnostic multicritères adapté aux territoires, aux dispositifs d'aides et aux ambitions du projet		X	X
Garantir le financement du diagnostic en amont de la programmation du bâtiment, dès la phase d'études en décorrélant ce financement de la phase de travaux			X

OUTILS

La Fiche ANAH "Mieux connaître son logement pour mieux le rénover"

Cet outil développé par l'ANAH a pour objectif de donner un aperçu de l'état et des spécificités de la structure du bâti ancien en France, de consolider les conseils à apporter aux ménages pour la rénovation du bâti ancien ainsi que de fournir une liste de ressources enrichissantes sur ces thématiques. [Rénover le bâti ancien, conseiller les ménages \(france-villedurable.fr\)](https://france-villedurable.fr)



La base de données nationale des bâtiments par le CSTB

Cartographie du parc de bâtiments existants, résidentiels et tertiaires, construite par croisement géospatial d'une vingtaine de base de données issues d'organismes publics. [Base de données nationale des bâtiments \(data.gouv.fr\)](https://data.gouv.fr)





L'Observatoire National des Bâtiments par l'URBS (Urban Retrofit Business Services)

L'ONB est un outil gratuit co-construit avec les territoires et leurs acteurs. Il fournit une première connaissance du parc bâti résidentiel grâce à des données en open data, à l'échelle de l'adresse. Son objectif est de faciliter les actions en faveur des transitions urbaines,

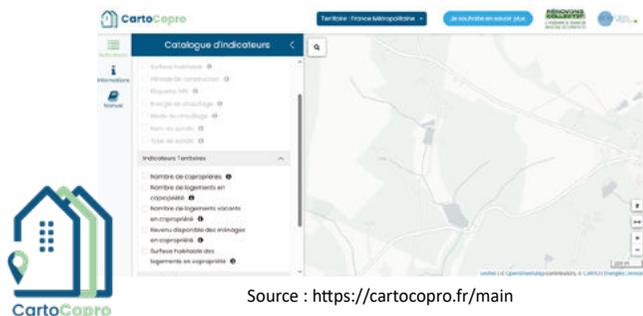
notamment en abordant les problématiques liées à l'habitat, au foncier et au renouvellement urbain.

[Observatoire National des Bâtiments \(francevilledurable.fr\)](https://francevilledurable.fr)

Inventaire Multi-Objets du Parc Existant par l'URBS (Urban Retrofit Business Services)

Cette base de données a pour but de caractériser le parc résidentiel en France Métropolitaine et permet un géo-service à l'échelle de l'adresse. Développé en concertation avec divers acteurs du territoire, l'IMOPE aborde les problématiques des politiques publiques de l'habitat, du foncier et du renouvellement urbain.

[IMOPE \(Inventaire Multi-Objets du Parc Existant\) – Observatoire des données de l'habitat \(francevilledurable.fr\)](https://francevilledurable.fr)



Source : <https://cartocopro.fr/main>

CartoCopro – Diagnostic caractérisé des copros de son territoire par Energies Demain

L'outil CartoCopro, accessible gratuitement à tous, permet de dresser un état des lieux caractérisé des copropriétés de son territoire (date de construction, syndicat de gestion, nombre de logements, orientation des bâtiments, précarité énergétique, distance d'un réseau de chaleur...).

[CartoCopro - France Villes et territoires Durables \(francevilledurable.fr\)](https://francevilledurable.fr)

PrioRéno – Bâtiment public



Visuel issu de la présentation du GT FVD #2 Réhabilitation du bâti ancien

PrioRéno - Cartographie énergétique des bâtiments par la Banque des Territoires, Enedis et GRDF

L'outil PrioRéno a été développé par la Banque des Territoires, en partenariat avec Enedis et GRDF. Cette base de données (foncière, bâtiminaire et énergétique) est à disposition gratuite de l'ensemble des collectivités comme outil de cartographie des consommations énergétiques des bâtiments publics et d'aide à la décision de rénovation. Objectifs : donner une première vision cartographique de ses bâtiments publics à une collectivité avec la possibilité d'appliquer un filtre pour ne garder que le bâti d'avant 1949 et de mettre en exergue 10 à 20% du parc sur lesquels prioriser les actions de rénovation.

[PrioRéno : cartographie énergétique des bâtiments | Banque des Territoires](https://francevilledurable.fr)

FAVORISER LA CONSERVATION, RÉHABILITATION, REQUALIFICATION ET RÉPARATION DE L'EXISTANT

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Conserver et réparer l'existant d'abord : couvertures, plinthes, menuiseries, structures, décors...	X		
Favoriser les solutions techniques qui sont en cohérence avec le principe de réversibilité	X		
Ménager une marge de manœuvre en termes de création architecturale dans le respect de l'existant	X	X	
Analyser les potentiels changements d'aspect extérieur du bâtiment, dans le respect des qualités patrimoniales du bâtiment, pour garantir la performance environnementale, notamment en termes de confort d'été : protection solaire, végétalisation, production d'ENR...	X		
Promouvoir et faciliter les solutions architecturales qui permettent, dans le respect du patrimoine existant, un réinvestissement des logements dans les centres historiques par une adaptation aux exigences d'un confort contemporain (taille des logements, espaces extérieur, créations d'ouvertures pour la lumière naturelle, ventilation des pièces et parties communes, confort thermique, accessibilité...)	X	X	X
Etudier les conditions d'une politique globale de conservation et de réparation (analyse des conditions économiques et contraintes techniques ou réglementaires éventuelles) sur une typologie représentative de bâtiments et en fonction de contextes locaux particuliers (état du tissu artisanal local ...)		X	X
Développer les process permettant de garantir les performances énergétiques après travaux des composants réparés du bâtiment			X
Sensibiliser les propriétaires, la maîtrise d'œuvre et les artisans à ces démarches		X	X

RESSOURCES



Guide « Solaire et patrimoine protégé – Créer les paysages d’aujourd’hui en respectant l’héritage du passé » par la FNCCR

Ce guide édité par la Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies, a pour objectif de récapituler le cadre juridique applicable, partager des retours d’expérience et dresser des propositions destinées à favoriser la bonne adéquation du solaire dans le patrimoine français. [Solaire et patrimoine protégé - Créer les paysages d’aujourd’hui en respectant l’héritage du passé | Réhabilitation Bâti Ancien - CREBA \(rehabilitation-bati-ancien.fr\)](#)



Guide « Préserver la fenêtre dans le bâti ancien » par le CREBA

Ce guide présente les menuiseries anciennes et leurs éléments architecturaux remarquables, puis sont donnés les conseils pour rénover ces ouvrants en préservant leur valeur patrimoniale. [Préserver la fenêtre dans le bâti ancien | Réhabilitation Bâti Ancien - CREBA \(rehabilitation-bati-ancien.fr\)](#)



Cours en ligne « Le réemploi » par l’ICEB

Après plusieurs années de recherches sur le sujet du réemploi des matériaux de construction, le groupe de travail réemploi de l’ICEB a réalisé un MOOC. [MOOC Le Réemploi : matières à bâtir - ICEB \(asso-iceb.org\)](#)

EXEMPLE



Source : <https://www.paris.fr/pages/l-economie-circulaire-au-coeur-du-chantier-de-la-maison-des-canaux-16966>

La Maison des Canaux, une réhabilitation innovante, circulaire et solidaire par la Ville de Paris

Le bâtiment emblématique de la Maison des Canaux dans le 19e arrondissement de Paris a été rénové selon les principes de l’économie circulaire par un consortium d’entreprises solidaires. La sobriété est le maître mot du chantier qui a utilisé au maximum des matériaux provenant du réemploi sur site, puis élargi au réemploi provenant d’autres chantiers ou de matériaux bio ou géo-sourcés, tout en favorisant l’insertion par l’apprentissage avec une dimension pédagogique à destination des habitants.

[Une réhabilitation innovante, circulaire et solidaire - Ville de Paris](#)

S'APPUYER SUR LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME, DES SOLUTIONS LOW-TECH ET DES MÉTHODES VERNACULAIRES DE RAFRAÎCHISSEMENT URBAIN

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Analyser les systèmes de ventilation naturelle existants pour ne pas les compromettre et les intégrer de manière appropriée dans le processus de rénovation. Lorsque c'est possible et compatible avec les contraintes d'acoustique, recourir à la ventilation naturelle des locaux, des brasseurs d'air pour améliorer le confort des occupants...	X		
S'appuyer si cela est compatible avec la préservation du patrimoine et le caractère des lieux sur des solutions végétales : cours déminéralisées et plantées, toitures et façades végétales...	X		
Moduler les besoins d'isolation dans un objectif de sobriété : différencier les isolations en fonction de l'orientation des façades et bien choisir les matériaux d'isolation en fonction de la nature des matériaux (paroi perspirante, point de rosée...), des caractéristiques patrimoniales et des situations urbaines	X	X	
Favoriser les solutions techniques qui combinent amélioration thermique pour l'hiver comme pour l'été	X	X	X
Conserver, voire renforcer, l'inertie des bâtiments, recourir à des matériaux d'isolation qui présentent un bon déphasage thermique et qui participent au confort thermique par leur gestion de l'humidité	X		
Intégrer dans la prise de décisions une réflexion plus aboutie sur l'adéquation entre le confort raisonnablement accessible dans les locaux et l'usage recherché	X		

RESSOURCES



Outils de sensibilisation au low-tech en rénovation par PROFEEL

Le programme PROFEEL publie en partenariat avec l'Ordre des architectes une série d'outils pour sensibiliser les maîtres d'ouvrage et les professionnels du bâtiment sur le low-tech en rénovation énergétique. Déclinés en huit podcasts, une bande-dessinée, une vidéo, et une série de fiches d'opérations exemplaires, ces outils ludiques, tous gratuits, donnent aux particuliers et aux professionnels du bâtiment les principales clés et solutions d'une démarche low-tech. [Renover low-tech, c'est tout naturel. PROFEEL \(francevilledurable.fr\)](#)

EXEMPLES



AREP

Végétalisation et mise en valeur du patrimoine à Saint-Jean d'Angély

La ville de Saint-Jean d'Angély, dans le cadre du programme Petit Ville de Demain (PVD) de l'ANCT, en collaboration avec la Banque des Territoires et l'Agence AREP a construit une stratégie de végétalisation de son centre ancien, riche en patrimoine du XIXe siècle. Cette initiative vise à préserver le charme patrimonial tout en introduisant des essences adaptées au changement climatique, avec des recommandations pour la gestion des espaces verts et une projection jusqu'en 2050. [Végétalisation et mise en valeur du patrimoine | Agence nationale de la cohésion des territoires \(agence-cohesion-territoires.gouv.fr\)](#)

Stratégies low tech de rafraîchissement : réinvestir la culture et les modes de vivre du XXème siècle !

Arles, ville particulièrement riche en patrimoine historique, est vulnérable aux vagues de chaleur avec des températures atteignant régulièrement 40 °C, aggravées par l'effet d'îlot de chaleur urbain dans son centre historique. Le bureau d'études environnemental Freio a réalisé des diagnostics et émis des recommandations pour la stratégie de rafraîchissement urbain de la ville, en s'appuyant sur une recherche sur les protections solaires et des dispositifs vernaculaires de rafraîchissement remis au goût du jour. Dans ce cadre, des dispositifs expérimentaux exploitant l'évaporation de l'eau ont également été développés et testés. [Diagnostic de l'îlot de chaleur urbain de la ville d'Arles - Freio](#)



Source : <https://freio.fr/project/rafraichissement-urbain-ilot-de-fraicheur-arles/>



Végétalisation d'un quartier classé à Strasbourg

Dans la Neustadt, quartier classé au patrimoine mondial de l'UNESCO à Strasbourg, l'Hôtel des Postes construit à la fin du XIXe siècle, a été réhabilité et agrémenté de bureaux avec une toiture végétale, répondant aux exigences biophiliques, biodiverses et de gestion des eaux pluviales. [Végétalisation au coeur d'un bâtiment historique à Strasbourg \(adivet.net\)](#)

RENOUVELER LA GOUVERNANCE EN CO-CONSTRUISANT AVEC LES HABITANTS ET L'ENSEMBLE DES PARTIES PRENANTES CONCERNÉES EN AMONT DES PROJETS

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Ouvrir le dialogue avec l'ABF local et les artisans locaux dès les premières réflexions, en amont de la phase de diagnostic et de l'avant-projet (APS) de réhabilitation	X	X	
Avant d'entrer dans la phase opérationnelle, constituer une équipe pluridisciplinaire (pilotée par un architecte) afin d'adopter une approche globale et cohérente et avoir un architecte de copropriété qui suive le bâtiment au fil de sa vie	X		
Inclure les immeubles mitoyens aux réflexions pour construire une gouvernance à l'échelle de l'îlot	X	X	
Favoriser localement la mise en réseau des acteurs de la rénovation : élus locaux, services publics de la rénovation, Conseillers France Renov, Accompagnateurs MaPrimeRénov, architectes, BE, MOE, artisans, entreprises, représentants locaux CAPB et FFB, agents immobiliers, syndicats...		X	X

RESSOURCES



« Bâtiment de France : guide complet » par l'Association des Architectes du Patrimoine

L'article explore le rôle et les responsabilités des Architectes des Bâtiments de France (ABF) dans la préservation et la valorisation du patrimoine architectural en France, notamment des monuments historiques. Il met en lumière l'importance de leur expertise dans la protection du patrimoine bâti et dans l'accompagnement en amont des projets de restauration et de rénovation. [Bâtiments de France : quand faut-il contacter l'ABF ? \(architecte-patrimoine.fr\)](https://architecte-patrimoine.fr)

EXEMPLES



Un guichet unique pour la réhabilitation du bâti ancien à Bayonne

La Direction de l'Urbanisme de la Ville de Bayonne a ouvert depuis plus de 25 ans un guichet unique pour les particuliers et professionnels ayant un projet de restauration sur le secteur du centre ancien : la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat pour le centre ancien. Ouverte en 1997, elle offre des ressources pour comprendre le patrimoine bayonnais, des informations sur les réglementations, les techniques et le financement des projets. [Un guichet unique pour faciliter vos démarches - Ville de Bayonne](#)

MODULER ET ADAPTER LE NIVEAU D'EXIGENCE EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION POUR MASSIFIER LES DÉMARCHES DE RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN*

**Ajuster les normes réglementaires afin de faciliter la rénovation du bâti ancien en prenant en compte ses particularités et en permettant une plus grande accessibilité aux opérations de réhabilitation, sans compromettre les objectifs environnementaux mais plutôt en favorisant leur atteinte par une approche adaptée et élargie.*

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Prendre en compte les spécificités du bâti existant au cas par cas (avec une marge de tolérance et d'adaptation à la norme), dans un objectif de massification des réhabilitations en intégrant les enjeux de valeur patrimoniale, de performance thermique, de confort d'été, d'émissions carbone et de cycle de vie et d'évolution des usages		X	X
Adapter les aides à la réhabilitation et les niveaux d'exigence qui conditionnent leur obtention aux spécificités des bâtiments anciens. Pour faciliter et accélérer ces opérations de réhabilitation performantes, les règlements d'interventions pourront évoluer pour s'inspirer des objectifs de la RE2020 en matière de sobriété énergétique, de diminution de l'impact environnemental des travaux et de maîtrise du confort en cas de forte chaleur. Ils devront pour cela s'appuyer sur la mise au point de méthodologies garantes des qualités architecturales et patrimoniales des bâtiments		X	X
Etudier à l'échelle d'un territoire et de ses différentes typologies de bâti, le gisement d'économie de GES qu'il est raisonnable d'attendre de la rénovation du bâti ancien. Chercher un consensus et une voie de passage qui concilie les objectifs climats et l'allègement ou le renforcement de l'effort pour certaines typologies de bâti		X	X
Intégrer des prescriptions et interdictions dans les documents d'urbanisme pour renforcer la portée des recommandations liées à la thermique du bâtiment pour garantir la pérennité des restaurations dans le temps		X	

Recommandations

Echelles concernées

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Si présence d'un contexte d'isolation performante en toiture, conditionner la réalisation des logements en combles ou greniers à certaines garanties de confort thermique (performances des isolations, logements traversants, logements sur plusieurs niveaux ...)	X	X	X
Instaurer un référentiel de performances adaptées à l'ancien (valeurs guides sur le confort d'été dans l'existant pour encourager la prise en considération du confort d'été)		X	X
Faire évoluer la comptabilité carbone pour permettre de prendre en compte les émissions évitées par une opération de réhabilitation, plutôt qu'une démolition – reconstruction ou construction neuve			X
Améliorer le suivi des référentiels RGE et Qualibat			X

RESSOURCES



Synthèse de la mission d'information sur le patrimoine et la transition écologique du Sénat en 2023

Cette synthèse met en lumière l'importance d'adapter les mesures de rénovation énergétique aux caractéristiques spécifiques du bâti ancien en France, qui représente une part significative du parc de logements, afin d'atteindre les objectifs climatiques sans compromettre leur valeur historique et patrimoniale.

[Patrimoine et transition écologique \(francevilledurable.fr\)](https://francevilledurable.fr)

Quel lien entre gain énergétique et (sur)coûts des travaux ?

Cet extrait d'une conférence donnée par Franz Graf et Giulia Marino, architectes et professeurs à l'EPFL, présente les résultats de leur étude sur des bâtiments représentatifs de la période des « Trente Glorieuses ». Une de leur conclusion sur le rapport entre gain énergétique et (sur)coût des travaux est que pour atteindre les derniers 10% de la norme suisse, les (sur)coûts engendrés sont colossaux. [Les architectes conseils de l'Etat. Genève \(francevilledurable.fr\)](https://francevilledurable.fr)



SOUTENIR LA CRÉATION ET L'UTILISATION DES FILIÈRES DE MATÉRIAUX BIO ET GÉO-SOURCES LOCAUX

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Référencer les matériaux utilisables, leurs spécificités et leurs domaines d'application, simplifier l'accès à certaines informations (étiquetage des caractéristiques, performances...)		X	X
Favoriser et assurer le réemploi par des coopératives ou structures de mutualisation prêtes à s'y engager		X	X
Aider les filières locales à certifier les isolants avec matériaux bio et géo sourcés		X	X
Réviser les dispositions prévues par les Documents Techniques Unifiés (DTU) et les normes NFP, en permettant un recours massif aux matériaux biosourcés, géosourcés et de réemploi dans la construction			X
Promouvoir les Appréciations Techniques d'Expérimentation (ATEX) et les chantiers de référence, notamment par une réflexion sur les leviers de financement pour les petites structures		X	X

RESSOURCES



Des fiches pour connaître et valoriser les matériaux bio-sourcés

Le CREBA, en collaboration avec l'ANAH et Sites & Cités remarquables de France, a étudié les matériaux bio-sourcés afin de porter à connaissance et de valoriser les bonnes pratiques sur le sujet. Il résulte de cette étude plusieurs fiches organisées en trois axes : l'utilisation de ces matériaux dans la réhabilitation du bâti ancien, la valorisation et sensibilisation aux filières. [Filières et matériaux biosourcés: les missions des acteurs publics et associatifs.](#) | [Réhabilitation Bâti Ancien - CREBA \(rehabilitation-bati-ancien.fr\)](#)

Source : <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire/filieres-et-materiaux-biosources-les-missions-des-acteurs-publics-et>

EXEMPLE

Le chanvre, éco-matériau du futur dans les Hauts-de-France

Maisons & Cités, principal bailleur des Hauts-de-France, projette une rénovation d'envergure de son parc immobilier. Des expérimentations telles que Réhafutur et Rénochanvre ont conduit à identifier le béton de chanvre comme matériau optimal pour les habitations traditionnelles en briques, prédominantes dans le parc de Maisons & Cités, et à même d'être déployé du fait des ressources régionales. L'opération pilote Pecquenchanvre rénovera 1 000 logements avec ce matériau, impliquant des partenaires régionaux et scientifiques pour évaluer son efficacité, en vue d'une expansion future de cette filière et de ses produits.

[Dossier de presse. Novembre 2021 \(maisonetcites.fr\)](#)



Source : <https://cdn.s-pass.org/de/portail/139/observatoire/29202/rehabilitation-des-cites-minieres-lemay-et-ste-marie-pecquencourt.html>

FORMER L'ENSEMBLE DES CORPS DE MÉTIER DU BTP (ARTISANS, BUREAUX D'ÉTUDES, CONSEILLERS ACCOMPAGNATEURS, MAÎTRES D'ŒUVRE, ARCHITECTES LOCAUX, AGENTS IMMOBILIERS, SYNDIC...) AUX SPÉCIFICITÉS DES BÂTIMENTS ANCIENS

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Développer les formations des artisans et plus particulièrement à la réhabilitation adaptée au patrimoine local et à la réparation		X	X
Valoriser les REX, chantiers et entreprises de référence sur ces sujets		X	X
Favoriser la montée en compétence des métiers des filières patrimoniales sur la thermique et inversement la montée en compétence des artisans aux spécificités du bâti ancien. Il existe des filières « rénovation énergétique », des filières « restauration patrimoniale » mais pas de filière « rénovation énergétique du patrimoine ».		X	X
Réaliser et valoriser un guide référentiel des structures traditionnelles et des typologies de bâti ancien, un carnet de détail avec des points de vigilance		X	X
Initier et systématiser des échanges à l'échelle du territoire entre les acteurs de la transition énergétique et les acteurs du patrimoine pour une acculturation mutuelle*		X	X

*Au niveau local, s'appuyer sur les Régions, les CCI, les CMA, les CAUE, les « clusters » locaux.



Les métiers du patrimoine bâti par le Ministère de la Culture

Grâce à la collaboration des partenaires du ministère de la Culture, comme le Groupement des entreprises de restauration des Monuments Historiques (GMH) et l'Institut National des Métiers d'Art (INMA), une liste des métiers du patrimoine bâti est présentée, avec des liens vers les parcours de formation spécifiques pour chaque métier. Ces métiers sont inclus dans la liste des métiers d'art établie par arrêté du 24 décembre 2015.

[Les métiers & formations du patrimoine bâti \(culture.gouv.fr\)](http://culture.gouv.fr)

Diplôme d'Université Bâti ancien et technologies innovantes de restauration (BATIR) à l'Université de Rennes

Ce diplôme, menant à la certification «Restaurer le Bâti Ancien avec des Technologies Innovantes Respectueuses» (DU REBATIR), s'adresse aux professionnels du bâtiment. Il vise à aborder la restauration du bâti ancien de manière globale et pluridisciplinaire, avec un accent sur les éco-matériaux et l'innovation tout en préservant le patrimoine et favorisant le développement durable. [Annuaire des formations \(formations.univ-rennes.fr\)](http://formations.univ-rennes.fr)



FAIRE ÉVOLUER LES MODES DE VIE, D'OCCUPATION ET D'USAGES DES BÂTIMENTS ANCIENS

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Accompagner les occupants du ou des bâtiments rénovés à être les acteurs d'un usage sobre (ouverture des fenêtres, surventilation nocturne, protections solaires manuelles...) à l'échelle du quartier	X	X	
Prévoir des zones refuges de fraîcheur (1 pièce par logement et 1 espace par copro)	X		
Evaluer et mesurer les performances de certaines opérations représentatives	X		
Prendre en compte le confort acoustique	X		
Adapter la programmation d'occupation aux caractéristiques du bâtiment en s'appuyant sur le diagnostic multicritère pour évaluer la capacité du bâtiment à évoluer vers le nouvel usage proposé dans le projet			
Développer des projets d'habitat participatif dans l'ancien	X	X	
Promouvoir et faciliter les solutions architecturales qui permettent un réinvestissement des logements dans les centres historiques par une adaptation aux exigences « actuelles » de confort (surfaces des logements, création d'espaces extérieur, créations d'ouvertures pour lumière naturelle, accessibilité, confort thermique...)	X	X	



Espaces hybrides, villes en transition

Ce cahier des tendances édité par Bouygues Construction met en lumière des initiatives inspirantes, outils et avis d'experts pour intensifier les usages du bâti existant, notamment le bâti ancien (haussmannien, industriel, centre-ville ancien...). [Espaces hybrides, villes en transition \(francevilledurable.fr\)](http://francevilledurable.fr)

Potentiel d'évolutivité du parc bâti dans son contexte urbain : un outil pour orienter les politiques locales

« La nécessité d'une gestion plus durable du bâti conduit à l'émergence forte du sujet de l'évolutivité des bâtiments en vue de l'allongement de leur durée d'usage. » A ce titre, le CSTB initie des travaux de recherche sur l'analyse du potentiel d'évolutivité du parc bâti existant dans son contexte urbain qui pourrait orienter les politiques locales en matière d'aménagement. [Potentiel d'évolutivité du parc bâti dans son contexte urbain : un outil pour orienter les politiques locales \(construction21.org\)](http://construction21.org)



Livret « Bien chaleureusement »

Cette bande-dessinée de l'ICEB présente des stratégies comportementales pour un confort thermique d'hiver « low tech ». Adapter les modes de vie permet d'envisager les réhabilitations du bâti ancien différemment, sans pour autant justifier les passoires thermiques.

[Livret confort d'hiver low-tech «Bien chaleureusement» - ICEB \(asso-iceb.org\)](http://asso-iceb.org)

Source : <https://www.asso-iceb.org/document/livret-confort-dhiver-low-tech-bien-chaleureusement/>

FACILITER L'ACCÈS ET LA LISIBILITÉ DES AIDES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Recommandations	Echelles concernées		
	Projet	Territoriale	Nationale
Mettre en œuvre des aides à la réparation (menuiseries, boiseries anciennes, planchers anciens...)			X
Renforcer les aides aux études (simulation thermique dynamique, diagnostic architectural et patrimonial...)			X
Conditionner ces aides à l'élaboration du diagnostic multicritères, pilotée par une équipe de MOE multidisciplinaire et financée par des aides publiques			X
Harmoniser les exigences et outils d'évaluation entre CEE, MPR et EcoPTZ			X
Aider au recrutement d'une maîtrise d'œuvre qualifiée, aide financière et aide matérielle en termes de carnet d'adresses, références et assistance contractuelle		X	X



Aides Territoires

Il existe un certain nombre d'aides nationales, régionales, départementales, locales, financières et/ou en ingénierie, attribuées par divers porteurs d'aide (ANAH, Action Logement, ANCT, CAUE, Conseils Départementaux, Conseils Régionaux, DDT, ALEC...) soutenant la réhabilitation du bâti. Ces dernières sont présentées sur le site aide-territoires (description, conditions d'attribution, liens pour candidater, temporalité de l'aide...).

[Aides Territoires \(beta.gouv.fr\)](https://beta.gouv.fr)

CoachCopro

C'est une plateforme d'information et d'accompagnement des copropriétés pour leurs projets de rénovation. Coordonnée par l'Agence Parisienne du Climat, elle aide les copropriétés parisiennes à engager des démarches de rénovation énergétique en fournissant des outils, retours d'expérience et conseils sur les aides financières à disposition. [Rénover ma copropriété grâce à CoachCopro - Agence Parisienne du Climat \(apc-paris.com\)](https://apc-paris.com)



OUTILS ET RESSOURCES SUR LA RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Le **Centre de Ressources pour la Réhabilitation du Bâti Ancien (CREBA)** est une plateforme destinée aux professionnels du bâtiment, ainsi qu'à tous les acteurs impliqués dans des projets de réhabilitation, rénovation ou restauration de bâtiments anciens. On y trouve un espace documentaire, des outils et retours d'expérience.

[Réhabilitation thermique et énergétique](#) | [Réhabilitation Bâti Ancien - CREBA \(rehabilitation-bati-ancien.fr\)](#)

La **«Guidance Wheel»** est un outil d'aide à la décision pour une réhabilitation responsable développé par le CREBA, proposant 72 possibles interventions pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments anciens et atteindre le niveau BBC rénovation. Elle peut servir de guide dans le choix des interventions en mettant en évidence leurs avantages, leurs inconvénients et des points de vigilance, ainsi que les liens entre elles.

[Guidance Wheel : outil d'aide à la décision pour une réhabilitation responsable \(responsible-retrofit.org\)](#)



Source : <https://responsible-retrofit.org/greenwheel-fr/>



Le rapport **« Accélérer la transformation du parc de logements existants »** de la FNAU est le fruit d'un travail collectif qui a mobilisé des agences d'urbanisme et de nombreux acteurs de l'habitat et de la transition écologique. Ce

dossier comporte 22 recommandations et de nombreux exemples et retours d'expérience pour contribuer à l'accélération de la transformation du parc de logements existants, invitant les acteurs locaux à construire des stratégies territoriales coordonnées et à prioriser leurs actions de transformation de l'habitat existant pour atteindre l'objectif de décarbonation en 2050 dans une transition socialement juste. [Accélérer la transformation du parc de logements existants \(francevilledurable.fr\)](#)



La Fiche ANAH **“Mieux connaître son logement pour mieux le rénover”** Cet outil développé par l'ANAH a pour objectif de donner un aperçu de l'état et des spécificités de la structure du bâti ancien en France, de consolider les conseils à apporter aux ménages pour la rénovation du bâti ancien ainsi que de fournir une liste de ressources enrichissantes sur ces thématiques. [Rénover le bâti ancien, conseiller les ménages \(francevilledurable.fr\)](#)

UNE DÉMARCHE EN FAVEUR DE L'ÉCO-RÉHABILITATION DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES



Les enjeux environnementaux et économiques actuels réinterrogent les modalités d'aménagements territoriaux des soixante-dix dernières années, notamment dans le département des Pyrénées-Atlantiques. L'étalement de la tache urbaine n'est plus compatible avec la nécessaire frugalité foncière. Le changement de cap des politiques nationales en faveur du réinvest-

tissement et de la réhabilitation des centres anciens a incité le conseil départemental à mener une démarche proactive avec pour objectif de faciliter la conduite du changement et la constitution de filières locales. Le département a ainsi réuni un comité partenarial constitué de l'écosystème local de l'éco-réhabilitation (bailleurs, architectes, artisans, représentants des collectivités...) qui a élaboré une feuille de route commune.

A travers 3 groupes de travail (GT), le département souhaite impulser et faciliter la mise en chantier d'éco-réhabilitation et leur livraison par l'identification, l'analyse et la levée des freins rencontrés.

Au sein du GT « technique & réglementations », une définition collective de l'éco-réhabilitation a été élaborée ainsi que la rédaction de grandes recommandations pour la réussite des opérations. Parmi celles-ci, on trouve la nécessité de réaliser un pré-diagnostic pour estimer la faisabilité technique et financière du projet par une équipe multi-métiers avant même le lancement de diagnostics. Ces réflexions vont aboutir à une trame de cahier des charges distribuée auprès des professionnels et des collectivités locales.

Plusieurs chantiers démonstrateurs ont également été identifiés et seront valorisés comme exemples inspirants locaux.

Le département, par son rôle de fédérateur, propose aux acteurs locaux de constituer des équipes sur des micro-territoires pour accompagner finement les chantiers d'éco-réhabilitation des collectivités.

Enfin, un travail sur la valorisation de l'image de l'éco-réhabilitation est prévu. Ce changement culturel et de représentation est bien une clé de réussite pour construire cette filière.

Ré.Habiter - le palmarès dédié aux réhabilitations exemplaires de logements privés lancé par l'ANAH, FVD et l'ANABF



L'Anah, France Villes et territoires Durables et l'Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France (ANABF) ont lancé le palmarès RÉ.HABITER, dédié aux réhabilitations exemplaires de logements privés. Ce palmarès a pour ambition de donner à voir la diversité des réhabilitations menées sur de l'habitat privé sur le territoire national et s'attachera à valoriser autant les projets démonstrateurs que ceux dont la réalisation semble plus modeste mais qui sont exemplaires pour leur durabilité et valeur écologique, leur qualité d'intervention sur le bâti existant, leur qualité d'usage et/ou la répliquabilité de l'intervention.

(Ré)habiter, le palmarès des réhabilitations durables des logements privés (francevilledurable.fr)

LE PORTAIL DE FRANCE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES

 <https://francevilledurable.fr/>



Un véritable «hub» pour des territoires durables

C'EST

- Des démonstrateurs et réalisations exemplaires
- Une boîte à outils, répertoriant des sites spécialisés, des référentiels et labels, des formations et ressources méthodologiques
- Les informations et actualités du réseau France Villes et territoires Durables
- Un accès réservé aux membres avec un fil de discussion dédié à l'animation d'une communauté internationale
- Un site vitrine en anglais

Le présent document est issu des travaux sur la réhabilitation et requalification du bâti ancien développés dans le cadre d'un groupe de travail de France Villes et territoires Durables.

Nos sincères remerciements à nos copilotes :



Et à tous les membres de France Villes et territoires Durables pour leur contribution

Collectivités locales, Entreprises, Etat et **Experts** réunis dans l'intérêt général pour accélérer les démarches de transformation écologique des territoires

Directrice de la publication : Camille Waintrop Boyon (FVD) - **Rédaction** : Alice Silvin et Solène Martin (FVD) - **Design Graphique** : Isabelana Noguez (FVD)

Année de publication : 2024



Rejoignez-nous !



contact@francevilledurable.fr



francevilledurable.fr



[francevillesetterritoiresdurables](https://www.linkedin.com/company/francevillesetterritoiresdurables)

