

## « La réhabilitation porte la volonté de réinventer l'existant »

Par nature, la réhabilitation impose une approche holistique, qui va au-delà de l'empreinte carbone du bâti ou de la consommation énergétique, en plaçant au cœur du projet une dimension sensible où s'imbriquent l'histoire et la culture du territoire dans lequel le projet s'inscrit.

**Lauranne Schied,**  
CEO fondatrice de LSRE

La réhabilitation porte la volonté de réinventer l'existant. Adoptant une logique de « *less is more* » de Mies van der Rohe (littéralement « le moins est le plus »), elle place la nécessité et le courage d'articuler des projets réfléchis, où chaque geste effectué porte des répercussions multiples et engage des acteurs conscients. Or, aux yeux des acteurs de la construction, elle est souvent perçue comme trop coûteuse, trop compliquée ou trop lente. Elle revêt en effet une complexité certaine et pose de multiples défis. Encore trop peu développée dans le secteur de l'immobilier, elle est pourtant considérée par certains professionnels comme une réelle opportunité pour repenser la transformation de nos territoires.

### Des règles du jeu en constante évolution

Si, jusque-là, la notion de performance énergétique n'était pas intégrée comme critère de décence, la loi Climat et Résilience concrétise, avec ses 69 articles, les ambitions écologiques du Gouvernement. Voté en juillet 2021, le Titre V, « *Se loger* », offre un panel de mesures pour éradiquer les « passoires thermiques », qui vont dans le sens de la rénovation écologique des bâtiments. Un texte motivé par l'absence de dispositifs pour atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050, pour soutenir les ménages et les multiples acteurs économiques dans une transition plus respectueuse de l'environnement. Il était donc nécessaire de réévaluer les dispositifs existants et d'en créer de nouveaux.

Au-delà du bâti, les dispositifs portent également sur la biodiversité et l'artificialisation des sols – une réduction de moitié est attendue d'ici la fin de l'année 2023 pour atteindre zéro artificialisation nette en 2050. Un objectif des plus ambitieux, qui s'accompagne de multiples mesures déployées sur les territoires afin de sanctuariser environ

30 % des zones naturelles sensibles. En conséquence, le champ d'action des acteurs du BTP est réduit au profit d'une restructuration du secteur de la construction et d'une redéfinition de la trajectoire de développement de nos territoires.

### De la construction à la location, un cadre qui s'établit doucement

La réglementation (RT2012 puis RE2020) imposant des objectifs précis en termes d'isolation thermique et de consommation d'énergie, les programmes immobiliers neufs acquièrent systématiquement un diagnostic de performance énergétique (DPE) de A, B ou C. Concernant la location, la loi Climat, en application depuis août 2022, force les investisseurs immobiliers à se mettre au vert – ou plutôt à la « valeur verte » –, le prix d'un logement étant évalué par sa consommation d'énergie. Ainsi la vente et la location de biens sont soumises à un DPE. Les valeurs E, F et G subissent une décote comparé aux biens plus économes, et les propriétaires des logements étiquetés F ou G (consommation supérieure à 330 kWh) se trouvent dans l'impossibilité d'augmenter leurs loyers. De quoi les inciter à entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Sans oublier l'interdiction à la location en France métropolitaine, depuis janvier 2023, des logements dont la consommation excède 450 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale. Sur ce point, les prochaines évolutions sont connues, puisque les logements classés G seront, eux aussi, interdits à la location dès 2025, les classés F à partir de 2028, et les E à partir de 2034. ☒



LSRE est lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP 3) pour le site de la Goutte de Lait à Pantin (93). Un projet de rénovation durable de 1 133 m<sup>2</sup> au coeur du quartier des Quatre-Chemins. Architectes New South et Atelier Carrière Didier Gazeau.

**« Au-delà de la performance énergétique et du bilan carbone, une approche holistique s'impose pour reconsidérer les multiples dimensions de la construction, en privilégiant la réhabilitation »**

Pour autant, alors que la France s'est fixé un objectif ambitieux de neutralité carbone en 2050 et continue de déployer des dispositifs d'accompagnement multiples pour la rénovation, le secteur du bâtiment représente, encore aujourd'hui, environ 40% des émissions de CO<sub>2</sub>. L'habitat et la ville durable restent, plus que jamais, au cœur des enjeux écologiques, sociaux et économiques. Soit des leviers fondamentaux de la transition écologique.

**Une nécessaire approche holistique**

Au-delà de la performance énergétique et du bilan carbone, une approche holistique s'impose pour reconsidérer les multiples dimensions de la construction, en privilégiant la réhabilitation. Son corollaire ? La redéfinition de la ville durable et de la place du patrimoine dans la ville de demain, l'élaboration d'une économie circulaire.

La notion de ville durable va de pair avec une politique de transition énergétique intimement liée aux dynamiques des territoires et aux réalités des acteurs. Une démarche d'optimisation qui permet d'appréhender les consommations futures en fonction de ses besoins techniques. De plus, le foncier se raréfiant, l'équilibre entre la demande et les impératifs écologiques est au cœur de cette notion. Ainsi, la réhabilitation est une réponse clé à l'étalement urbain et l'expansion sans logique environnementale du péri-urbain. De fait, elle participe à la nécessaire densification de la ville, en conciliant un urbanisme sobre en foncier et en accord avec les besoins des habitants. Dans le même temps, la société change très rapidement et les usages des bâtiments et leur dimension tangible doivent suivre. Là encore, la réhabilitation offre l'opportunité d'adapter notre patrimoine aux nouveaux usages, tout en lui assurant sa pérennité patrimoniale et sa dimension sensible – un entrelacement d'histoire, de système constructif, d'intentions de l'architecte, le tout expliquant l'évolution de son utilisation jusqu'à son détachement actuel. La réhabilitation, entre célébration et utilisation, est aussi un travail de mémoire qui participe à un renforcement de l'identité culturelle tout en s'intégrant dans la pratique de la ville moderne.

En conséquence, la réhabilitation est un outil fondamental pour façonner nos territoires dans le sens où cette approche holistique rétablit le lien et l'harmonie entre l'environnement bâti et les systèmes dans lequel il s'inscrit. D'une part, elle permet de repenser les volumes et la distribution programmatique en concordance avec la matérialité et ses caractéristiques techniques, le tout au service d'un projet raisonné et raisonnant avec son environnement. D'autre part, elle favorise la réutilisation et la récupération de matériaux, participant ainsi à la valorisation des déchets. Laquelle se déploie de plus en plus amplement, renforcement de la réglementation oblige. Au-delà du réemploi et de la conservation, la réhabilitation sert l'utilisation de matériaux biosourcés et durables qui soient en adéquation avec ceux du bâti et, plus largement, avec le territoire et le savoir-faire local. Ce dernier jouant un rôle important dans la réhabilitation, tandis que celle-ci participe à sa continuité. En effet, loin d'être un simple acte de conservation architecturale et culturelle, elle se révèle aussi un transmetteur d'expertise, favorisant ainsi le développement économique local par la création d'emplois pour les artisans et professionnels de la construction. Alors qu'on observe un renforcement des réglementations qui viennent (en)cadrer le développement rapide de nos territoires, il existe encore un espace considérable de négociations sur l'aspect environnemental. Davantage d'interconnexions entre les multiples dimensions permettrait de tendre plus rapidement vers les objectifs fixés.

La réhabilitation et ses multiples complexités bousculent le secteur de la construction en redéfinissant les grands termes de la transition écologique, comme la ville durable, leur donnant une dimension tangible ancrée dans les divers systèmes. En outre, elle offre une nouvelle place et une nouvelle image au patrimoine, l'alignant avec les usages actuels et leurs évolutions rapides. À tout cela, s'ajoute un façonnage du territoire par son économie, privilégiant des matériaux rattachés au savoir-faire local afin de favoriser une économie circulaire encourageant des projets plus vertueux. ◆