

INTERVENIR SUR LE BATI ANCIEN

I - Données Générales

Rivalités entre réhabilitation, restauration et rénovation

Au cours des dernières années, d'importantes études ont été entreprises dans les quartiers anciens ; elles ont conduit à la création de secteurs sauvegardés, à la protection des centres-villes et à la réhabilitation du patrimoine bâti qui est devenu un marché important de la construction en France comme à l'étranger.

Cependant, l'opposition "rénovation ou réhabilitation" est toujours présente, car pour de nombreux maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, il est plus facile de démolir et de reconstruire que de restaurer. On prétend aussi que la rénovation coûte moins cher que la restauration. En fait, le choix relève de nombreux facteurs : techniques, économiques, sociaux, historiques, esthétiques, etc.

Définitions



Réhabilitation : Elle concerne l'amélioration de l'habitat existant. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne, lourde.



Restauration : Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.



Rénovation : Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

Problématique de la réhabilitation



Existe-t-il un état idéal des constructions ?

Toutes les constructions anciennes se sont modifiées au cours des âges en fonction des variations sociologiques et techniques du temps.

La restitution archéologique théoriquement possible, ne peut être envisagée parce qu'elle rendrait la construction impropre à l'usage de notre temps.

On peut s'orienter vers une actualisation du "patrimoine" et sa mise en valeur architecturale, en utilisant les techniques anciennes retrouvées mais aussi les techniques nouvelles pouvant s'intégrer dans le bâti ancien.



II - Le diagnostic

L'étude de diagnostic est le passage obligé de toute réhabilitation. Elle a pour but de permettre au maître d'ouvrage de décider :

- s'il conserve ou non l'édifice,
- de hiérarchiser les priorités d'investissement
- de fixer le programme
- de fixer le phasage des travaux

Elle vise également à situer la démarche dans une problématique large. L'intervention sur un bâtiment exige non seulement une analyse approfondie de son état physique et des causes de sa dégradation, mais aussi une connaissance de ses usagers, de ses modes de gestion et d'entretien, de son fonctionnement et de son environnement. Le diagnostic s'étend par conséquent à un champ d'études plus vaste que les pathologies et les dysfonctionnements du bâtiment ; il examine l'évolution des attentes, et analyse les potentiels et les limites du bâti, pour lui-même et dans son contexte. Cette phase est d'autant plus importante que la façon de poser un problème détermine en partie la manière de la résoudre.



Une typologie des bâtiments (même contemporains) est indispensable pour un bon diagnostic

Dans le cadre d'un diagnostic, une analyse du bâti s'avère indispensable. Elle s'effectue par l'histoire du bâtiment (recherche d'anciens plans, archives photographiques, archives écrites) et par sa typologie (positionnement des escaliers, répartition des ouvertures en façades, composition des charpentes et couvertures, constitution des planchers). De même, le recensement des matériaux utilisés dans une région, à une époque déterminée, apporte des indications très utiles (pan de bois, pisé, pierre de taille, etc).

L'analyse première du bâti est ensuite complétée par un état des lieux, consistant en un relevé des dimensions, caractéristiques et techniques, stabilité, composition murs / planchers / couverture / charpente, état des matériaux, installation techniques, sondages.

En parallèle à ce relevé il sera nécessaire de se poser les questions de la fonction future et ses surcharges, de la durabilité des matériaux et du moyen possible pour apporter du confort.



Un état des lieux au niveau de la pathologie du bâtiment

Un examen sur le rapport entre investissement et résultat conclura le diagnostic par une analyse de la commande et par une mise en comparaison de l'existant de manière à vérifier si l'intervention ne compromet pas la qualité de l'existant ou n'est pas démesurée pour conserver un élément non durable.

III - Mode d'intervention sur les édifices



Plan cabinet architectes DPLG PERRET - FLORET - Réhabilitation d'un immeuble de la reconstruction à Lisieux.

On peut distinguer trois méthodes d'intervention pour un édifice ancien à restaurer :

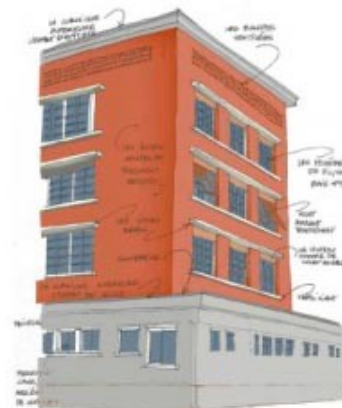
- La cicatrisation qui consiste à traiter une matière altérée (par exemple le ragréage, le

traitement des bois, l'antirouille, etc).

- La substitution qui consiste à remplacer un élément défaillant par un autre identique, ou par un autre tout à fait différent (par exemple le remplacement d'une pierre de molasse par un grès tendre ou le remplacement d'une poutre de bois par un IPN).
- Le recentrement des charges qui consiste à créer un nouvel état d'équilibre pour éviter les basculements, les déformations et les taux de travail excessifs (par exemple la mise en place de tirants métalliques, la création de chaînage en béton armé ou la reprise de plancher par filets métalliques).



Fermeture de loggia:
- Pas de coffre linteau volet roulant
- 2 possibilités: 3 modules coulissants ou 4 modules dont 2 grands fixes et 2 petits ouvrants à la française
- Menuiseries en aluminium ou acier RAL 7024
- Une mise en oeuvre avec un recul de 30 cm à partir du nu du mur de la façade



Plan cabinet architectes DPLG PERRET - FLORET - Réhabilitation d'un immeuble de la reconstruction à Lisieux.

IV - Aspects normatifs

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux ; le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (articles L.111-1 et suivants et R. 111.1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux articles L. 111.1 et suivants et R. 111.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et à leurs arrêtés d'application.

Ainsi, à titre d'exemple, on notera que l'accessibilité des établissements recevant du public (locaux scolaires, universitaires...) aux personnes handicapées physiques doit être prévue tant pour les ouvrages neufs que réhabilités (article L. 111-7 du CCH)

Textes techniques.

Il existe un certain nombre de textes techniques qui peuvent être rendus obligatoires par un texte réglementaire ou par une clause du marché. Il s'agit des normes françaises (NF) appliquées aux matériaux offrant les critères de résistance et de sécurité conformes aux prescriptions techniques du gaz ; des documents techniques unifiés (DTU) qui définissent la manière de mettre en œuvre les matériaux traditionnels ; des avis techniques.

Enfin, il existe des règles ou recommandations professionnelles qui, en l'absence de DTU, fixent les modalités d'exécution des travaux d'une spécialité : ils ne sont certes pas obligatoires mais peuvent de toute évidence influencer les experts et les tribunaux.

les garanties des dommages.

L'exécution de travaux de réhabilitation peut entraîner la création de désordres dont les intervenants peuvent être déclarés responsables et qui sont susceptibles d'être couverts par des contrats d'assurance.

En cas de travaux de réhabilitation, des dommages peuvent apparaître sur les existants, sur les travaux neufs de réhabilitation ou sur les constructions voisines, ce qui soulève des problèmes juridiques complexes, parfois délicats à résoudre.

1) Les dommages aux ouvrages neufs

Il est à présent de jurisprudence constante que les travaux de réhabilitation relèvent de la responsabilité décennale de la loi du 4 janvier 1978, c'est-à-dire que les intervenants sont présumés responsables dès lors que les désordres allégués sont de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination ou à porter atteinte à sa solidité. Les juges du fond et la Cour de cassation justifient l'application de l'article 1792 du Code civil par la considération que l'importance des travaux (nature et consistance) les assimilent à la construction d'un ouvrage. Sont assimilables à la construction d'un ouvrage les travaux de réhabilitation d'un immeuble comprenant entre autres le ravalement des façades, le remplacement des parties pourries, l'assainissement des endroits humides, la réfection des murs, des toitures, des cloisons... En revanche, les travaux d'entretien ne sont pas assimilés à la construction d'un ouvrage. Mais encore faut-il trouver un critère rigoureux permettant de caractériser les opérations d'entretien par rapport aux travaux proprement dits.

2) Les dommages aux existants

En principe, la garantie décennale ne concerne que les désordres affectant l'ouvrage neuf exécuté : les vices propres à l'existant ancien relèvent de la responsabilité de la responsabilité des constructeurs d'origine tandis que les dommages causés aux ouvrages existants par les travaux de réhabilitation sont réparés au titre de la responsabilité contractuelle de droit commun, sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.