



## Outil 17

Réhabilitation de bâtiments

## Pour l'introduction d'un GUIDE MÉTHODOLOGIQUE dans le contrôle des projets de réhabilitation des bâtiments

L'administration publique a la capacité ainsi que le devoir de veiller à la qualité des interventions publiques et privées dans les bâtiments de toute municipalité.

Habituellement, ces mécanismes de contrôle et de police urbanistique se basent sur la vérification des permis de construire. Il s'agit d'un mécanisme qui a été sophistiqué au fil des années, et dans lequel le promoteur présente une proposition pour l'intervention, tandis que la municipalité vérifie que celle-ci est conforme à la légalité en matière d'urbanisme. En règle générale, on fournit pour ces vérifications un projet qui comprend un mémoire, des plans ainsi qu'un budget. Le niveau de détail qui est exigé peut varier et, à l'occasion, on indique l'échelle minimale des plans.

Cependant, certains pays disposent de zones déterminées de protection du patrimoine architectural dans lesquelles il est exigé d'apporter une documentation complémentaire pour justifier de l'adéquation de la solution adoptée. Ainsi, dans certains cas il est nécessaire d'effectuer une excavation archéologique, de présenter une étude historique ou de préparer une étude chromatique de la façade.

Évidemment, et dans la ligne des concepts-guide du projet RehabiMed, tout élément permettant une meilleure compréhension de la réalité du bâtiment favorisera la qualité de l'intervention et, par conséquent, il faudra toujours considérer comme positive l'utilisation de ces études.

Dans le droit fil de cette idée, l'utilisation systématique d'un guide méthodologique (voir le volume *Réhabilitation. Bâtiments*) permettrait une vision globale de l'ensemble du processus de réhabilitation d'un bâtiment et, par conséquent, améliorerait la qualité de l'intervention finale.

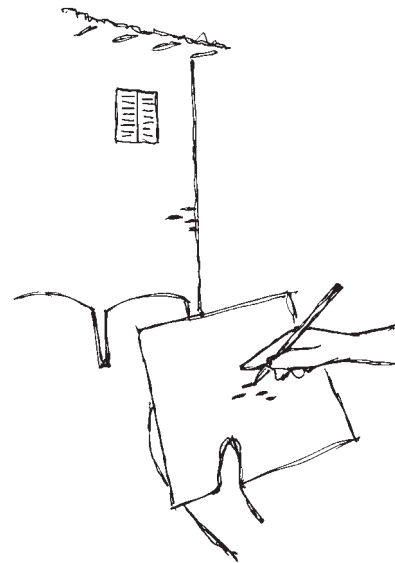
Dans le guide, quatre phases consécutives sont proposées (I. La connaissance ; II. La réflexion et le projet ; III. Les travaux ; IV. La vie utile). Et c'est précisément dans chacune de ces quatre phases qu'il serait possible d'intervenir pour améliorer les réhabilitations. Nous présentons ci-dessous, brièvement, les possibilités méthodologiques de l'utilisation de ce guide :

**I. La connaissance.** Le guide propose une approche ordonnée du bâtiment basée sur un premier pré-diagnostic ainsi qu'une campagne d'études pluridisciplinaires à mesure qu'apparaissent les besoins (on trouverait dans ce cadre les études chromatiques, archéologiques, historiques, etc.). L'administration peut entamer la réhabilitation d'un quartier ou d'une ville en suivant ces principes (par exemple, dans certains

Ramon GRAUS

Architecte

Professeur à l'Université polytechnique de Catalogne, Espagne



L'administration doit veiller au bon état des bâtiments de la zone, en organisant des inspections périodiques pour vérifier l'état d'entretien et de sécurité afin d'éviter d'éventuels accidents

pays on ne peut pas obtenir l'aide économique nécessaire pour la réhabilitation des bâtiments de la part de l'administration si l'on n'a pas effectué, auparavant, une étude de pré-diagnostic indépendante) ;

**II. La réflexion et le projet.** L'administration publique joue ici un rôle important, non seulement parce qu'elle contrôle, aujourd'hui de manière habituelle, le projet en lui-même, mais aussi parce qu'elle marque un critère quant aux changements d'usage de l'architecture traditionnelle et qu'elle permet d'éviter ceux qui risquent, inévitablement, de l'endommager ;

**III. Les travaux.** Améliorer la réhabilitation passe par le contrôle des travaux qui sont effectués avec un permis, mais cela exige aussi que, pour certains types de réhabilitation, les entreprises disposent d'une expérience ainsi que d'une capacité professionnelles suffisantes ;

IV. La vie utile. Après la réhabilitation, le bâtiment recommence à vieillir, et il est de plus en plus nécessaire d'articuler des politiques favorisant son entretien. De ce point de vue, certaines initiatives sont intéressantes (par exemple, le ravalement en France, ou l'*Inspección Técnica Periódica* [Inspection technique périodique – ITP] en Espagne), qui poussent à la présence répétée d'un architecte/ingénieur afin qu'il puisse surveiller l'état du bâtiment, pour éviter les accidents (éboulement de façades, courts-circuits électriques, etc.) et pour promouvoir l'entretien. Toutefois, il est évident que si l'administration faisait appliquer ponctuellement l'une ou l'autre de ces mesures, cela aiderait à relever la qualité des travaux de réhabilitation. Enfin, il faut insister ici sur le fait que c'est précisément lorsque l'on applique un guide englobant l'ensemble du processus, que les résultats sont en général plus satisfaisants.

