

# Fiche « stratégies de rénovation de bâtiments résidentiels »

## Tableau de synthèse

Ce qu'est une stratégie	Risques	Bonnes pratiques
Adéquation des travaux avec les besoins et les moyens du maître d'ouvrage et de l'utilisateur.	Proposer des travaux inadaptés au contexte (technique, social, financier, etc.) : sinistres, inaction...	Disposer d'un diagnostic de qualité. Associer les usagers. Proposer une ingénierie financière sur mesure. Disposer d'un scénario zéro identifiant les besoins de travaux « incontournables ».
Approche transversale / pluridisciplinaire.	Dégrader un aspect en améliorant un autre. Rater l'opportunité d'améliorer un aspect alors qu'on engage une démarche pour en améliorer un autre.	Améliorer l'interface / articulation entre les spécialités. Disposer d'un diagnostic patrimonial global. Intégrer les enjeux connexes : vieillissement, accessibilité...
Inscription dans le temps long.	Raisonner à trop court terme. Tuer des gisements d'économie d'énergie. Rater l'optimum de rentabilité.	Raisonner en coût global (intégrant le scénario zéro). Penser chaque action au regard de sa compatibilité avec l'objectif de long terme. Garantir la pérennité des résultats obtenus : qualité, prise en main des utilisateurs... Prendre en compte la valorisation patrimoniale.

## La stratégie consiste à déterminer les travaux en adéquation avec les besoins et les moyens du maître d'ouvrage



Chaque projet est unique, tant sur le plan du diagnostic technique du bâtiment et de son environnement que des besoins et moyens du maître d'ouvrage et du futur usager. Définir une stratégie pertinente consiste à intégrer l'ensemble des spécificités du projet et à réaliser des arbitrages en faveur d'une proposition de programme de travaux propice, d'une part, à ce que le projet soit mené à terme et, d'autre part, à ce qu'il donne satisfaction au maître d'ouvrage et à l'utilisateur.

Une stratégie inadaptée au contexte (technique, social, financier...) peut conduire à l'échec du projet de plusieurs manières. En premier lieu, si elle ne répond pas de manière satisfaisante aux attentes et capacités du maître d'ouvrage, une stratégie mal définie peut se traduire par l'abandon du projet. Par ailleurs, des choix stratégiques non pertinents sur le plan technique peuvent aboutir à des malfaçons et autres sinistres (matériau d'isolation inadapté dégradant l'équilibre hygro-thermique des parois...). Enfin, une stratégie n'ayant pas suffisamment associé le futur usager peut aboutir à une mauvaise prise en main du bâtiment livré, et ainsi compromettre l'atteinte des performances attendues, voire menacer l'équilibre financier de l'opération.

Une stratégie doit donc s'appuyer sur un diagnostic de qualité, réalisant un bilan complet de l'existant (« patrimonial global »). De plus, elle doit être définie en associant étroitement la maîtrise d'ouvrage (notamment le conseil syndical dans le cas d'une copropriété) et la maîtrise d'usage (futurs usagers) : à cet égard, des dispositifs en faveur de la qualification de la demande de travaux (Pass'Habitat 93...) peuvent aider à une meilleure prise en compte de leurs attentes.

La stratégie doit également permettre de rassurer le maître d'ouvrage : il s'agit de porter un message positif favorisant son passage à l'acte, et de faire preuve d'une pédagogie adaptée à son niveau d'expertise (relativement faible pour les particuliers et les conseils syndicaux) démontrant l'intérêt de ne pas se limiter aux seuls audits obligatoires ou à des travaux minimalistes, et prenant en compte les freins psychologiques à la prise de décision.

Enfin, la stratégie doit proposer une ingénierie financière sur mesure, adaptée aux capacités du maître d'ouvrage, intégrant les aides auxquelles il peut prétendre et proposant les solutions de financement les plus adaptées (emprunt, tiers financement...). Afin de présenter les choix stratégiques de la manière la plus pertinente en termes d'aide à la décision, l'ingénierie financière doit s'appuyer sur un raisonnement en coût global, et isoler la part des travaux inévitables correspondant au « scénario zéro » (remplacement des équipements vétustes, mise aux normes, etc.). L'analyse de la rentabilité des travaux de rénovation énergétique doit être effectuée au regard de l'investissement supplémentaire qu'ils induisent par rapport à ce « scénario zéro ».

La stratégie doit être définie par un tiers de confiance, neutre, pouvant le cas échéant solliciter l'expertise d'autres acteurs (entreprises...). Un concours d'architecture confrontant plusieurs visions stratégiques, fondées sur des partis pris et des arbitrages différents, peut permettre de faire émerger des solutions plus pertinentes.

## La stratégie constitue une approche transversale et pluridisciplinaire



Un projet de rénovation ou de construction est un projet architectural faisant intervenir de nombreuses compétences sur des domaines multiples. Par nature, la stratégie consiste à effectuer des arbitrages, impactant chacun plusieurs aspects du projet, dans une logique transversale.

Une approche segmentée risque de conduire à dégrader un aspect en en améliorant un autre (baisse de la qualité de l'air intérieur consécutive à une meilleure étanchéité à l'air...), ou à rater l'opportunité d'améliorer un aspect alors qu'on engage une démarche pour en améliorer un autre (ravalement de façade sans étudier l'opportunité d'isoler par l'extérieur...).

Une stratégie constitue donc, par nature, une démarche architecturale pluridisciplinaire. Elle ne peut pas aborder les aspects relatifs à la performance énergétique indépendamment des autres volets du projet, qu'il s'agisse d'aspects environnementaux (analyse de cycle de vie, matériaux bio-sourcés...), d'aspects relatifs au confort d'usage (lumière naturelle, acoustique...), à l'organisation des espaces, à la relation du bâtiment avec son territoire et son environnement immédiat...

Enfin, la stratégie doit contribuer à une meilleure articulation entre les corps de métier, tant lors de la conception que lors du chantier. Elle est également l'occasion d'intégrer des enjeux connexes ou à venir : vieillissement, accessibilité aux personnes handicapées, évolutivité du bâtiment...

## La stratégie doit permettre d'inscrire le projet dans le temps long



Un projet de rénovation ou de construction constitue un moment-clé dans la vie d'un bâtiment dans la mesure où les choix opérés figent partiellement un bâtiment pour des périodes allant jusqu'à plusieurs décennies. La définition d'une stratégie est donc l'occasion d'engager une réflexion sur la future vie du bâtiment et de son usage : elle ne doit pas se limiter à répondre à des besoins immédiats.

Raisonnement à trop court terme, sans perspective de moyen ou long terme, conduit à ne pas intégrer ce que seront les besoins et les contraintes futurs du bâtiment et de ses usagers, avec de forts risques d'inadaptation future du bâtiment. On court également le risque de tuer des gisements d'économie d'énergie et de rater l'optimum de rentabilité, en ne saisissant pas les opportunités de travaux au moment où elles se présentent.

À l'inverse, l'intégration du plus long terme dans la définition de la stratégie permet d'éviter une obsolescence rapide d'un bâtiment inadapté à l'évolution des besoins et contraintes.

Il s'agit par ailleurs de penser chaque action au regard de sa comptabilité avec les objectifs de long terme. S'inscrire à l'échelle de la durée de vie du bâtiment incite également à rehausser le niveau de qualité visé, dans un souci de pérennité du bâtiment et de ses équipements, y compris pour ce qui concerne la moindre dégradation du bâtiment qui découle d'une meilleure appropriation par les usagers.

Enfin, seul un raisonnement en coût global, prenant en compte les économies d'énergie sur le long terme, permet de mettre en évidence l'optimum économique pour le maître d'ouvrage. Cette approche plaide généralement en faveur d'une plus grande exigence en termes de performance énergétique et de qualité. C'est également le cas de la prise en compte de l'augmentation de la valeur patrimoniale, sur le long terme, d'un bâtiment rénové et/ou économe en énergie, qui encourage à relever le niveau d'ambition.

La stratégie traduit un équilibre entre le confort réel ressenti et les moyens financiers que le client peut allouer à son projet afin que ce dernier soit financièrement soutenable.