



Appel à candidatures

Sélection de sites-supports

pour l'appel à propositions REHA - Session 3



Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), organisme de recherche et d'expérimentation rattaché au ministère de la Transition écologique et solidaire et au ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, et ses partenaires l'Union sociale pour l'habitat (USH), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ), le Centre National des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS), et l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC) - Planète Surélévation, s'associent pour lancer un nouvel appel à propositions, dans le cadre du programme national d'expérimentation et de recherche REHA. Il portera sur des projets de réhabilitation lourde intégrant une composante construction neuve. L'objectif est de disposer, à l'issue de cette nouvelle session, d'opérations présentant une offre de logements de qualité, aux normes équivalentes au neuf, sans achat de foncier, en économisant la ressource en matériaux et en maintenant sur place les habitants.

Pour y parvenir, cette troisième session entend initier de nouvelles approches de projet (urbaine, architecturale, technique, économique, sociale...) et développer des stratégies inédites (foncière, réglementaire, juridique, contractuelle...) afin d'accompagner la transformation du parc existant et d'améliorer sa performance sociale et environnementale.

Le présent appel à candidatures a pour objectif de sélectionner les sites-supports sur lesquels les équipes candidates au futur appel à propositions formuleront leurs réponses. Il s'adresse à des bailleurs sociaux ou privés, copropriétaires, collectivités, EPCI, SEM... souhaitant s'inscrire dans une démarche d'expérimentation. Après sélection des sites par une commission nationale, l'appel à propositions sera lancé en septembre 2019 auprès d'équipes pluridisciplinaires rassemblant les compétences nécessaires à l'élaboration de solutions programmatiques, urbaines, architecturales, techniques, et à leur mise en œuvre. A l'issue de cette première phase, les propositions seront expertisées, puis sélectionnées par un jury national ; l'objectif est de créer un vivier d'équipes porteuses de solutions innovantes et opérationnelles mobilisables par les porteurs de sites. Dans une seconde phase, les solutions retenues par le jury national feront l'objet d'un travail d'approfondissement et de mise au point en collaboration avec le PUCA, les porteurs de site et leurs partenaires locaux, afin d'en faciliter le développement et la mise en œuvre.

*** Le programme national d'expérimentation et de recherche REHA**

> Un programme partenarial pour favoriser le développement de réhabilitations ambitieuses à haute performance environnementale

Le patrimoine résidentiel représente plus de 70% du territoire national bâti. Compte tenu de son renouvellement, il formera encore en 2050 l'essentiel du parc. Il constitue à ce titre un champ majeur de la politique de la France au titre de ses engagements en faveur de la transition écologique, dont la réhabilitation est un maillon essentiel.

En association avec ses partenaires, le programme REHA s'est fondé sur une ambition : accompagner le développement de la réhabilitation lourde des bâtiments de logements, ou de bâtiments en logements, dans une perspective environnementale, économique et sociale et dans l'idée d'impulser, en la matière, une nouvelle culture patrimoniale et urbaine. Par une approche globale de la réhabilitation, REHA entend parvenir à une amélioration significative des qualités urbaines, architecturales, techniques, d'usage et sociale des bâtiments et de leur environnement. Le programme REHA explore un nouveau champ d'intervention qui vise le développement d'opérations de réhabilitation qui atteignent des performances énergétiques, environnementales et de confort équivalentes au neuf, associé à un renouvellement de la qualité architecturale, et qui présentent des solutions de restructuration urbaines pérennes.

Deux sessions assorties de réalisations ont permis de démontrer qu'il est possible et pertinent d'engager des réhabilitations lourdes avec des bénéfices environnementaux incontestables et des débouchés économiques importants (10 000 logements réhabilités avec un objectif de performance globale représentent 800M€ de travaux générés, 100GWh/an d'énergie économisé, soit l'équivalent GES de 3000 habitants). Ces réalisations offrent en outre de nouvelles perspectives pour les gestionnaires par la pérennité des investissements, par la baisse drastique des consommations et son impact sur les charges.

Le programme se déploie à travers plusieurs actions :

- des appels à propositions à destination des professionnels de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de la filière afin de susciter le développement de solutions innovantes, évolutives et bas carbone, et de structurer des équipes opérationnelles pluridisciplinaires mobilisables par les porteurs de projets ;
- l'accompagnement au lancement, au suivi et à l'évaluation de chantiers ;
- le développement d'outils facilitateurs pour permettre le montage des opérations dans leurs dimensions programmatique, financière, contractuelle, réglementaire et juridique ; le développement de connaissances au moyen d'études et de recherches ;
- une action d'animation auprès des réseaux professionnels et de co-production tant avec les praticiens qu'avec les chercheurs afin de constituer un réseau interdisciplinaire.

Plus d'informations : www.urbanisme-puca.gouv.fr

* REHA - Session 3 : un appel à propositions pour réhabiliter et développer l'offre de logements dans les territoires

> Satisfaire au double objectif d'assurer la transition environnementale de l'existant et de construire plus

La promotion d'un urbanisme économe en ressources, tant foncières que matérielles, passe par une exploration des potentiels et modalités d'intervention sur le patrimoine urbain et architectural existant. Toutefois la réhabilitation de ce patrimoine peut aussi permettre de constituer un complément à l'effort de construction, contribuer à l'équilibre financier des opérations et favoriser la mixité urbaine et sociale, en alliant remise à neuf de l'existant et construction de nouveaux logements. Des péréquations sont à trouver entre apports de l'existant et développement d'une offre neuve comme levier d'optimisation (programmatique, économique, urbain, architectural, social...) des projets, en particulier pour accompagner la transformation et la valorisation foncière des tissus existants.

> Ancrer territorialement les solutions grâce à des sites-supports

Les sites-support pourront concerner des bâtiments ou des périmètres plus élargis, pour lesquels une opération de réhabilitation lourde est envisagée. Ils pourront englober logement social, logement privé et commerce. Ces périmètres pourront mixer plusieurs maîtrises d'ouvrage. Cette session investira plusieurs types de patrimoines :

- des secteurs de logements publics et/ou privés où une réhabilitation est prévue et où une valorisation foncière est possible et souhaitable ;
- des bâtiments de logements issus du patrimoine du XXe siècle, labellisés ou éligible au label « Architecture contemporaine remarquable » ;
- des périmètres bâtis en cœur de villes destinés à être réhabilités afin de développer principalement une offre de logements sociaux et/ou intermédiaires, privés ;
- des bâtiments pour lesquels un changement d'usage est envisagé : tertiaires, bureaux hors marchés, équipements publics (casernes, hôpitaux, cité administrative...) à transformer en logements sociaux et/ou privés.

> Susciter l'innovation dans la programmation, la conception et le montage des projets

Afin de favoriser l'émergence de solutions innovantes, cette troisième session proposera des objectifs transversaux et des axes de réflexion thématiques :

> Trois objectifs transversaux pour **favoriser l'innovation dans la programmation et le montage des opérations**

- « Compléter » :

- > Le bâti existant : par surélévation, par extension, par diversification typologique... ;

- > Le foncier : par la construction d'une offre neuve... ;

- > La programmation : pour rendre partenariales et viables ces opérations complexes (au niveau financier, contractuel, social...)

- « Hybrider » :

- > Les maîtrises d'ouvrage : afin de favoriser les transferts de compétences de la maîtrise d'ouvrage publique vers les copropriétés ;

- > Les savoir-faire et les pratiques professionnelles entre le neuf et la réhabilitation ;

- > Les programmes (activités, commerces, logements de différents statuts) afin de favoriser la mixité sociale...

- « Economiser » :

- > Les matériaux (sobriété, réutilisation...)

- > Le temps (processus opérationnels, préfabrication...)

- > Pour les ré-interventions futures (démontabilité, recyclabilité...)

> *Trois axes techniques pour **favoriser l'innovation dans la conception des projets***

- Développer des solutions permettant la mobilisation des ressources locales et le **développement de stratégies industrielles et économiques territoriales** : circuits-courts, mobilisation de PME, matériaux bio-sourcés... ;
- Explorer la capacité de **transformation des logements** (réversibilité, flexibilité, extension, mise en accessibilité, diversification typologique ...) au fil du temps et au bénéfice de la qualité d'usage ;
- Imaginer des processus opérationnels qui permettent d'intégrer **la contribution des habitants** comme acteurs du projet.

> **Déroulement**

Appel à candidatures pour sélectionner les sites-supports > 19 avril au 14 juin 2019

Cette nouvelle session s'appuiera sur des sites-support qui serviront de base de réflexion pour les équipes candidates à l'appel à propositions. Pour cette troisième session, une douzaine de site sera retenue.

Phase 1 - Lancement de l'appel à propositions > 16 septembre au 16 décembre 2019

Les équipes choisiront le(s) site(s)-support sur le(s)quel(s) elles souhaitent illustrer leur(s) solution(s).

A l'issue de la remise des propositions, une phase d'expertise sera lancée > janvier 2020.

Un jury national se réunira pour désigner les propositions retenues pour la phase d'approfondissement ; il sélectionnera les équipes porteuses de solutions pertinentes. L'objectif, in fine, est créer un vivier élargi de compétences opérationnelles mobilisables par les porteurs de projets > mars 2020.

Phase 2 - Approfondissement des propositions > avril à juin 2020

Afin de faciliter le développement et la mise en œuvre (technique, juridique, économique, sociale...) des projets retenus, un travail d'approfondissement et de mise au point, en relation avec les porteurs de site et leurs partenaires locaux, est prévu. Il se déroulera au travers d'ateliers, montés en partenariat avec le Puca, les partenaires institutionnels du programme et les porteurs de site.

Cette phase d'approfondissement doit permettre :

- d'identifier l'ensemble des freins préjudiciables à l'obtention des optimums sociaux, spatiaux, économiques ou techniques jugés nécessaires et atteignables ;
- d'imaginer des solutions de péréquation pour satisfaire les objectifs de performance globale ;
- de proposer les éventuelles mesures dérogatoires à adopter (après une évaluation de leurs impacts et l'élaboration de dispositions alternatives et/ou compensatoires) ;

A l'issue de ce travail, le jury national se réunira pour désigner les équipes lauréates.

Les équipes désignées lauréates pourront dès leur nomination être appelées à concourir sur les sites-supports ainsi que sur toutes les opérations lancées dans le cadre du programme REHA.

Phase 3 / Accompagnement au montage, suivi et évaluation de l'expérimentation, dès l'été 2020

Afin de favoriser le montage des opérations et le lancement des chantiers, il s'agira de co-élaborer et de contractualiser, avec l'ensemble des acteurs concernés, de leurs attendus, des résultats escomptés et des protocoles de suivi.

Ainsi, chaque opération fera l'objet d'un suivi-évaluation dont les thématiques seront précisées dans la convention d'expérimentation signée entre le maître d'ouvrage de l'opération, l'équipe lauréate et le PUCA. Le PUCA et ses partenaires se chargeront de la valorisation des résultats de l'appel à propositions et des opérations, ainsi que de la diffusion des enseignements du programme.

Des actions de valorisation seront prévues à chaque phase du programme.

> Modalités de candidatures

Les dossiers de candidatures comprendront quatre sous-dossiers :

1. La fiche de candidature (à télécharger <https://bit.ly/2ITsaek>) complétée des éléments de connaissance à disposition des porteurs de site.
2. Les études disponibles ou les documents de synthèse relatifs aux dimensions : (au format .pdf)
 - > urbaines ;
 - > architecturales ;
 - > techniques ;
 - > environnementales, thermiques ;
 - > sociales ;
 - > économiques...
3. Les plans et éléments graphiques existants : (aux formats .pdf ou .jpeg)
 - > plan cadastral ;
 - > plan masse ;
 - > plan de rez-de-chaussée ;
 - > plan d'étage courant ;
 - > plan de coupe (gabarit, toiture) ;
 - > une maquette BIM si elle existe...
4. Des éléments photographiques permettant d'appréhender le site :
 - > vues aériennes (périmètre, bâtiment(s)...) ;
 - > vues du contexte urbain ;
 - > vues d'ensemble du(es) bâtiment(s) ;
 - > vues des façades ;
 - > vue des logements...

D'une manière générale, les porteurs de sites transmettront au PUCA tout document susceptible d'apporter des éléments de connaissance sur le site et les objectifs poursuivis.

Les sites retenus par le comité de sélection national pourront faire l'objet d'une intervention par un expert mandaté par le PUCA. Il aura pour mission de prendre contact avec le porteur de site pour :

- Identifier les atouts, les éléments pénalisants ainsi que les potentiels d'évolution du site ;
- Objectiver les grands enjeux programmatiques ;
- Collecter les éventuels documents complémentaires nécessaires à l'établissement des dossiers ;
- Effectuer les éventuels relevés photographiques complémentaires utiles à la compréhension du site.

Ces données serviront à réaliser les dossiers des sites-support dématérialisés qui seront mis à dispositions des équipes pour formaliser leurs propositions. Ces dossiers seront rendus accessibles en ligne, après inscription auprès du PUCA, sur le site dédié à l'appel à propositions REHA3.

**Les dossiers de candidatures devront être transmis au PUCA
au plus tard le vendredi 14 juin 2019**

- Un lien de téléchargement du dossier sera adressé par email au Puca :

Béatrice MAYAUD : beatrice.mayaud@developpement-durable.gouv.fr

Virginie THOMAS : virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr

copie à :

isabelle.lejeune@developpement-durable.gouv.fr

- Un exemplaire du dossier pourra être adressé par voie postale à l'adresse suivante :
Ministère de la Transition écologique et solidaire - Ministère de la Cohésion des territoires
Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)
A l'attention de Béatrice MAYAUD
Appel à candidatures - Sites-support REHA 3
La Grande Arche - Paroi Sud
92055 La Défense cedex

Informations complémentaires

> *Plan Urbanisme Construction Architecture*

Virginie THOMAS, directrice du programme d'expérimentation et de recherche REHA

virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr

+33 (0)1 40 81 63 65

Béatrice MAYAUD, assistante scientifique

beatrice.mayaud@developpement-durable.gouv.fr

+33 (0)1 40 81 70 89

Christophe PERROCHEAU, chargé de valorisation

christophe.perrocheau@i-carre.net

+33 (0)1 40 81 24 33

> *Partenaires institutionnels*

USH - Union Sociale pour l'Habitat

Cécile SEMERY, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales

cecile.semery@union-habitat.org

ANAH - Agence Nationale pour l'Habitat

Cveta KIROVA, Chargée de mission Qualité technique de la réhabilitation, Certification et Qualification.

cveta.kirova@anah.gouv.fr

ANRU - L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Kim CHIUSANO, Responsable du Pôle Innovation et ville durable

kchiusano@anru.fr

UNHAJ - Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes

Mélanie BOURGEOIS, Déléguée à l'Habitat

melanie.bourgeois@unhaj.org

ARC - Association des Responsables de Copropriété / Planète Surélévation

Dominique SEVRAY, Président de Planète Surélévation

planetesurelevation@gmail.com