



Le diagnostic patrimonial

Éléments de cadrage



Table des matières

Introduction	3
L'importance du diagnostic patrimonial	4
Les bâtiments concernés	4
À quel moment réaliser le diagnostic patrimonial ?	4
Les acteurs	5
Le contenu du diagnostic patrimonial	6
1. Présentation	6
2. Étude historique	7
3. Analyse architecturale et patrimoniale	7
4. État sanitaire	8
5. Synthèse	8
Annexes et sources	8
Glossaire	9
Bâtiment / Édifice	9
Critique d'authenticité	9
État sanitaire	9
Intérêt patrimonial (bâtiment d')	9
Programme	9
Réhabilitation	10
Rénovation	10
Rénovation énergétique performante	10
Restauration	10
Valeur patrimoniale	10
Liste des acronymes	11

Version	Modification(s)	Date
Version 1	Version initiale	Octobre 2025





Introduction

La présente note de cadrage vise à donner à l'équipe-projet les clés du diagnostic patrimonial et à les guider dans la réalisation de cette étape-clé. Ce diagnostic est un préalable à tout projet de *réhabilitation*, afin de combiner préservation patrimoniale et performance énergétique. Il sera exigé pour tout projet Effnergie Patrimoine.

Pour une meilleure appropriation de cette note de cadrage, un glossaire et une liste des acronymes employés sont présents à la fin de ce document. Les termes définis dans le glossaire sont écrits en *bleu foncé et italique* dans le corps du document.

En complément, des exemples de diagnostics patrimoniaux sont mis à disposition sur le site Effnergie.

Le besoin d'élaborer cette note de cadrage a été identifié dans le cadre de l'expérimentation Effnergie Patrimoine¹, qui s'est déroulée sur trois années (2020–2022). Elle avait pour objectif d'accompagner et valoriser les opérations associant *réhabilitation* énergétique performante et préservation des *bâtiments* à caractéristiques patrimoniales.

Les experts mobilisés dans le cadre de cette expérimentation n'ont pu que constater le manque de diagnostic de l'existant dans une majorité de projets. Or, **le diagnostic est indispensable** pour mener à bien un projet qui exploite au mieux le potentiel de l'existant et qui évite toute mauvaise surprise : c'est même la **première étape du projet**. Il apporte une vision éclairée des données à intégrer au projet de *restauration* ou *réhabilitation* et d'aménagement d'un *édifice*. Ce diagnostic doit être un diagnostic technique et architectural **global**. **Il inclut le diagnostic patrimonial**, mais aussi d'autres thématiques en fonction de *l'édifice* concerné, telles que : énergie, environnement, structure, *état sanitaire*, prévention des risques (incendies, sismiques, liés aux eaux pluviales, ...), qualité des environnements intérieurs et qualité d'air intérieur (QEI-QAI), résilience et adaptation aux changements climatiques, accessibilité, réemploi, produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD), maintenabilité et exploitabilité, usages, etc.

Pour résumer, chaque projet de restauration ou réhabilitation démarre par la réalisation d'un diagnostic technique et architectural global.

Le présent document s'attache à cadrer la partie de diagnostic patrimonial afin d'en faciliter la réalisation et l'utilisation. Il a été élaboré en lien avec des experts du domaine patrimoine au sein du groupe de travail animé par le Collectif Effnergie.

¹ Les résultats de l'expérimentation ont été présentés en janvier 2023 : www.effnergie.org

L'importance du diagnostic patrimonial

Dans le cas d'un *bâtiment* d'intérêt patrimonial, il est plus pertinent (moins cher et plus respectueux du patrimoine) **d'adapter le programme au bâtiment** plutôt que d'adapter le *bâtiment* au programme.

Le diagnostic global de l'existant constitue donc **la base d'un projet**. Il identifie les atouts et les faiblesses de l'*édifice*, les causes des désordres, mais aussi les potentiels et orientations du projet. De ce diagnostic global découlent les préconisations de travaux et de mise en valeur. **Il est donc indispensable à la bonne concrétisation du projet et à l'atteinte des objectifs fixés, tant en termes de préservation patrimoniale que de performance énergétique.**

Pour mener à bien un projet de *réhabilitation*, il est essentiel de bien connaître et de comprendre le *bâtiment* à réhabiliter. Ce prérequis est valable pour tous les *bâtiments*, qu'ils bénéficient ou non d'une reconnaissance ou d'une protection et quel que soit leur usage. Ainsi, pour une réhabilitation énergétiquement performante d'un *bâtiment* à caractéristiques patrimoniales, il est crucial d'établir un diagnostic patrimonial qui mette en exergue les éléments à préserver et les distingue de ceux d'une moindre importance. Cette classification des éléments au sein du projet permet d'identifier les possibilités d'action et de faire les choix opportuns, et en connaissance, pour le projet de *réhabilitation*. Le diagnostic patrimonial permet, avec d'autres diagnostics, de définir le *programme* de travaux adapté.

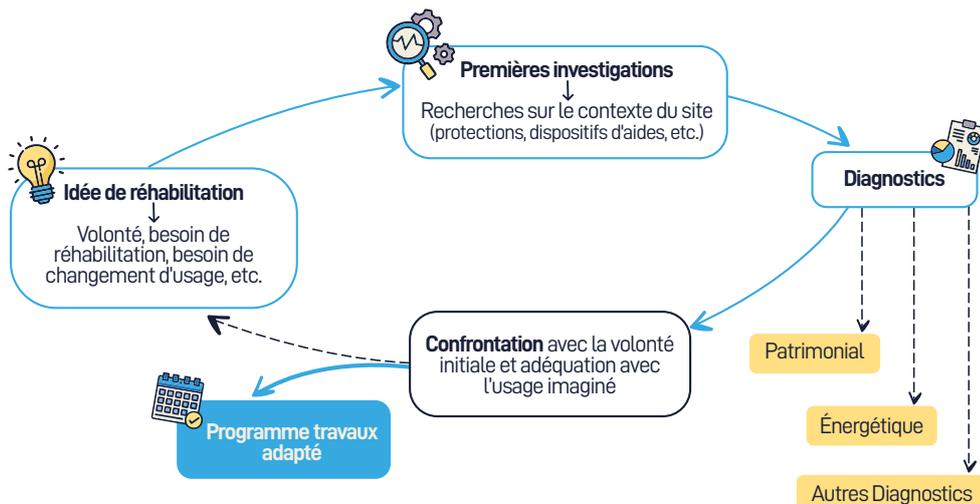
Les bâtiments concernés

Le diagnostic patrimonial s'applique à **tout type de bâtiment** (maison individuelle, appartement, logement collectif, tertiaire) ayant un *intérêt patrimonial*, qu'il bénéficie ou non d'une reconnaissance ou d'une protection, à tout type de maîtrise d'ouvrage (particulier, maîtrise d'ouvrage privée ou publique) et à toute époque de construction.

Il doit caractériser tous les éléments qui composent l'*édifice*, aussi bien extérieurs qu'intérieurs.

Il doit faire ressortir les points importants du projet. Ainsi, suivant le projet et ses caractéristiques patrimoniales, le diagnostic patrimonial peut être sommaire ou constituer un document détaillé.

À quel moment réaliser le diagnostic patrimonial ?



L'*idée* même de mener un projet de *réhabilitation* peut naître de différentes façons, allant de la nécessité à l'opportunité. Il peut répondre à cette volonté un besoin de changement d'usage sur le ou les *bâtiments* considérés. Mais avant d'imaginer des travaux, une **méthodologie simple mais efficace** est à appliquer et elle commence par de **premières investigations**.

Celles-ci interviennent le plus en amont possible, afin notamment d'analyser le contexte local et d'en intégrer les spécificités dès le début de la réflexion. Si une protection patrimoniale, sous une forme ou une autre, concerne l'*édifice* en question, il est nécessaire de consulter la collectivité ou la DRAC dans le cadre des autorisations d'urbanisme ou de travaux au titre des espaces protégés (code du patrimoine, code de l'environnement ou code de l'urbanisme) et de vérifier la compatibilité du projet avec l'*édifice*. Une **étude** qui tienne compte **du contexte juridique** dans lequel se trouve l'édifice concerné (PLU patrimonial, sites protégés au titre du code de l'environnement, SPR avec ou sans règlement, abords de monuments historiques, immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques, etc.) est judicieuse et un recensement **des outils opérationnels** en lien avec le *bâtiment* et le projet est à faire. Par exemple, les collectivités (Commune, EPCI, Département, Région) ou l'État peuvent proposer des aides financières (OPAH, PLH, campagne de ravalement, etc.) pour les études et/ou travaux ou un accompagnement des porteurs de projet. Les outils opérationnels sont donc à voir en lien avec la collectivité et ses partenaires.

Le projet dépend effectivement du statut du bâtiment et du contexte local.

Pour mener ce **travail préparatoire**, il est nécessaire **d'identifier les acteurs, services ou personnes ressources**. Les acteurs du projet sont définis dans la partie suivante.

C'est dans cette phase que les règles et servitudes fondant l'avis des autorités compétentes (collectivité, ABF, CRMH, etc.), doivent être identifiés, si le projet est soumis à leur avis.

C'est un travail à mener par le maître d'ouvrage, avec l'appui technique du maître d'œuvre lorsqu'il est déjà désigné.

Vient ensuite le **diagnostic de l'existant**, qui est à **établir aux prémices du projet**. Il est le fondement de toutes préconisations et donc la base du *programme* de *réhabilitation*.

Plusieurs diagnostics/études menés conjointement permettent de concrétiser le DIAGNOSTIC (diagnostic global) du *bâtiment*. Le **diagnostic patrimonial** fait partie des premières études à mener pour appréhender *l'édifice* afin de trouver les solutions adaptées. L'état sanitaire est directement intégré au diagnostic patrimonial. Il permet de comprendre l'évolution d'éventuelles pathologies, d'indiquer *l'état sanitaire* des éléments patrimoniaux repérés, etc. Le diagnostic patrimonial s'enrichit des autres analyses et études menées sur l'édifice.

L'étude/audit énergétique sera également nécessaire pour aboutir à un *programme* de travaux adapté à *l'édifice*.

Avant de concrétiser le programme de travaux, il est nécessaire de **confronter la teneur des diagnostics rendus avec la volonté initiale**. En effet, la réalisation des premiers diagnostics, et notamment du diagnostic patrimonial (dont l'état sanitaire), permet de confronter l'ambition initiale de *réhabilitation*, voire de changement d'usage, avec les possibilités offertes par *l'édifice*. Si cette confrontation valide la capacité à mener le projet, les diagnostics doivent se poursuivre afin d'être suffisamment exhaustifs pour trouver les solutions pertinentes et adaptées au projet. Mais cette confrontation peut également aboutir à la conclusion que *l'édifice* ne peut accueillir le nouvel usage souhaité.

Enfin, à l'issue de la phase de diagnostics, un *programme de travaux, adapté à l'édifice*, à la volonté de *réhabilitation*, voire au changement d'usage, prenant en compte la préservation patrimoniale et les enjeux de performance énergétique, voit le jour et devient la base du dossier de consultation des entreprises et/ou des demandes de devis adressées aux entreprises.

Les acteurs

Le maître d'ouvrage doit s'entourer de professionnels compétents en matière d'architecture et de préservation patrimoniale pour mener à bien son projet. Plusieurs acteurs peuvent l'aider, dans un premier contact, à comprendre les enjeux liés à *l'édifice* concerné avant de mener les réflexions appropriées : DDTM, collectivités locales, DRAC (ABF, UDAP, CRMH), CAUE, PNR, réseau France Rénov', Fondation du patrimoine, SCRF, Maisons Paysannes de France, associations locales, etc. Ces acteurs peuvent aider le maître d'ouvrage à comprendre son *édifice* et à faire les choix en cohérence avec les caractéristiques du bâti.

Quel que soit le projet, un diagnostic global doit être réalisé. Des compétences diverses sont rassemblées pour sa bonne réalisation. En fonction des besoins et des objectifs à atteindre, il doit être réalisé par une **équipe pluridisciplinaire**. Le maître d'œuvre est le pilote de cette équipe. Son rôle consiste à synthétiser l'ensemble des données recueillies et à en extraire des principes d'intervention en adéquation avec *l'édifice*. Il est présent pour une mission complète intégrant toutes les phases de l'étude et diagnostics jusqu'au suivi de chantier.

Concernant la **réalisation spécifique du diagnostic patrimonial** (inclus dans le diagnostic global), plusieurs corps de professionnels sont compétents et qualifiés pour y contribuer. Il est indispensable d'avoir, en complément des connaissances en architecture, a minima une sensibilité à la préservation patrimoniale (c'est le cas des architectes en chef des monuments historiques, des architectes du patrimoine, des architectes sensibilisés aux enjeux de la préservation patrimoniale, etc.).

Il est ici entendu, par sensibilité, non pas nécessairement une qualification ni même une compétence reconnue par un diplôme de type HMONP, mais une capacité à être réceptif à la *valeur patrimoniale* d'un bien, aux éléments qui constituent et caractérisent cette *valeur patrimoniale*. Cette sensibilité peut s'acquérir par formation et/ou par expérience.

Bien sûr, pour réaliser un diagnostic patrimonial, il est indispensable que ces acteurs se rendent sur place, afin de voir le(s) *bâtiment(s)* et ses abords, de se rendre compte des différents éléments architecturaux et d'en apprécier in situ la qualité et l'état.

Le contenu du diagnostic patrimonial

Le diagnostic patrimonial se compose, quels que soient le projet considéré, son usage, sa surface, etc. d'une **description écrite et d'une documentation graphique** (plans, élévations, coupes et détail de l'ensemble des éléments composant le(s) *bâtiment(s)*) **fondée sur des relevés et des photographies**. Il se décompose en cinq grandes parties. Il s'agit de présenter le cadre du projet (1), d'étudier ses éléments et spécificités (2) avant que l'analyse de ceux-ci (3), y compris du point de vue de leurs états sanitaires (4), ne conduise à la synthèse du diagnostic patrimonial (5). La synthèse du diagnostic patrimonial ne donne pas directement de *programme* travaux, mais identifie notamment les éléments patrimoniaux à préserver.

Les éléments qui doivent apparaître dans chacune des parties du diagnostic patrimonial sont détaillés ci-dessous.

1. Présentation

La première partie est la présentation de *l'édifice* et de son environnement. Cette partie permet également de décrire le contexte. **Cette introduction au diagnostic patrimonial** doit permettre de comprendre la nature de ce(s) *bâtiment(s)*, où il(s) se situe(nt), quelle(s) réglementation(s) le(s) concerne(nt). Cette première partie doit inclure les sous-parties suivantes.

a. Le(s) bâtiment(s)

Une description du(des) *bâtiment(s)* concerné(s) par le projet de *réhabilitation* est nécessaire. Elle doit décrire le projet par le nombre de *bâtiments* concernés, leur emplacement géographique, leurs dimensions, le nombre d'étages, l'usage actuel, etc.

b. Climat et exposition aux éléments naturels et aux risques

Les *bâtiments*, les façades et leurs matériaux doivent être décrits avec les orientations (sud, ouest, nord, est). La prise en compte du climat actuel et futur est importante pour cibler potentiellement des sujets de réflexions prioritaires (confort en période de chauffe, confort estival, etc.). Cette notion est à compléter par les risques naturels potentiellement existants (ou prévisibles du fait du changement climatique) dans la zone géographique concernée : risque sismique, risque d'exposition au radon, aux inondations, etc.

c. Sol, assise géologique

La nature même du sol est importante. Suivant les projets, des sondages du sol et des études spécifiques peuvent être nécessaires, telles que des études géotechniques, pour déterminer plus précisément la nature du sol, la présence de carrières en sous-sol, etc. Le sujet notamment des retraits-gonflements des argiles doit être étudié. Cette analyse est souvent à lier avec un diagnostic structure, qui doit être réalisé en complément.

d. Abords bâtis et non-bâtis : exposition et contexte

La description de *l'édifice* doit être complétée par la considération des abords bâti et végétaux se trouvant à proximité. Cela peut concerner les *bâtiments*, les espaces publics, les aménagements paysagers à proximité, ainsi que le contexte naturel : le relief, les végétaux, les jardins, les cours d'eau, les forêts proches, etc. Ces identifications seront en lien avec les notions patrimoniales, mais également avec des notions énergétiques sur l'apport de luminosité, la protection au vent, le confort estival, etc.

e. Paysage proche et lointain

Puis le diagnostic s'intéresse à l'insertion du *bâtiment* dans son paysage, son environnement (les *bâtiments* à proximité), mais également selon la vue, depuis d'autres *bâtiments*, sur *l'édifice* en question.

f. Contexte : servitudes, réglementations, etc. (PLU, PNR, SPR, MH, abords, sites classés ou inscrits, etc.)

Enfin, la partie « présentation » s'achève avec le contexte réglementaire et les servitudes auxquels est soumis le projet. Il est important, dès les prémices, que cette partie soit exhaustive car elle permet d'identifier plus aisément les possibilités offertes et la méthodologie à appliquer pour mener à bien le projet de *réhabilitation*.

2. Étude historique

En complément de la description du ou des *bâtiment(s)*, il est nécessaire d'enquêter sur l'histoire de *l'édifice*.

a. Recherches en archives et en bibliothèques

Sur la base des sources et des publications disponibles, l'ensemble des datations à même de rendre compte des multiples strates de *l'édifice* doit être établi. Des recherches d'archives et d'iconographie anciennes du *bâtiment* (cadastre napoléonien, cartes postales anciennes, etc.) permettent de déterminer les étapes de la construction du *bâtiment* et de ses évolutions.

b. Confrontation avec le terrain

Une fois la recherche en archive effectuée, il est crucial de confronter cette exploitation des sources documentaires à la réalité du terrain en se rendant sur place pour conforter la première analyse des évolutions. Cette analyse sur site permet de recueillir des informations plus complètes sur les maçonneries, la charpente et la couverture, qui permettent une datation plus fine.

c. Détermination de la datation

Les deux premières sous-parties ci-dessus permettent d'aboutir à un ensemble de datations relatives à la construction du(des) *bâtiment(s)* et à leurs évolutions successives.

3. Analyse architecturale et patrimoniale

Fondée sur les données précédemment recueillies, l'analyse architecturale est une appréciation argumentée des qualités architecturales et des valeurs patrimoniales caractéristiques de l'enveloppe et de l'intérieur de *l'édifice*. Elle peut nécessiter l'établissement d'une *critique d'authenticité* à l'échelle de *l'édifice* et/ou élément par élément. Dans cette partie, les différents éléments seront analysés de façon plus précise et nécessairement sur la base de dessins.

a. Rapport à l'environnement proche (urbain ou paysager)

Le rapport de *l'édifice* avec son contexte est une nouvelle fois présenté, en soulignant ce qui lui confère une valeur en tant qu'architecture et/ou témoin d'histoire et qui, à ce titre, mériterait d'être préservé, ou inversement ce qui constitue un ajout de faible qualité ou une modification qui ne présente pas d'intérêt spatial, constructif, historique...

b. Architecture

L'analyse du *bâtiment*, sur le plan de sa qualité architecturale, est menée en s'attachant à comprendre le parti de composition de l'édifice, la typologie du *bâtiment*, l'organisation des espaces, l'articulation des volumes et l'ordonnement des façades.

c. Clos et couvert

Les façades extérieures (murs, menuiseries, couverture) sont ici analysées plus finement au moyen de relevés et d'une identification des matériaux constitutifs, des procédés constructifs employés, de leur mode de mise en œuvre et des modénatures présentes, notamment au regard de leurs potentielles protections ou caractéristiques patrimoniales.

d. Distribution du bâti : hall, escaliers, circulations

En lien avec l'organisation des espaces, les distributions sont ici analysées, à savoir le(s) hall(s), le(s) escalier(s), le(s) sas, les circulations, en effectuant des relevés de détail et en prêtant attention à leurs matériaux, leurs principes constructifs, leurs décors et leurs modes de mise en œuvre, leurs caractéristiques patrimoniales, etc.

e. Décors intérieurs

Cette partie se concentre sur les éléments patrimoniaux à l'intérieur du(des) bâtiment(s) concerné(s). Il est question ici de les répertorier, de les relever et de les analyser de façon exhaustive. Il peut être question des parquets, moulures, boiseries, plafonds, cheminées, cloisons, serrureries, mobilier fixe, etc. Leur état de conservation est à préciser.

f. Matériaux constitutifs du bâti

En complément des façades déjà étudiées précédemment, il convient d'identifier et d'analyser chaque matériau constitutif du bâti, en particulier ceux composant les éléments structurels, et pouvant composer par exemple les murs de refend, les cloisons séparatrices, les planchers entre étage, etc.

g. Éléments disparus

Tout élément disparu (escalier, corps de *bâtiment*), altéré dans ses proportions (baies) ou fragmentaire (décors) doit être décrit et documenté. Ces lacunes doivent être analysées, en mesurant l'éventuel préjudice affectant la fonctionnalité ou la qualité patrimoniale du bâtiment, mais aussi en appréciant l'opportunité que constituerait leur restitution.

h. Autres éléments remarquables

Tout élément spécifique conférant au *bâtiment* une *valeur patrimoniale* ou contribuant à façonner son identité doit être décrit et analysé. Il peut s'agir aussi bien d'ouvrages à caractère technique que de décors ou encore d'éléments de mobilier remarquables.

i. Réflexion sur l'usage et le confort

L'usage et l'usager ne doivent pas être omis au sein de cette analyse pour aboutir à un diagnostic qui permettra de disposer d'une base solide de réflexion. Les usages passés, y compris les changements d'usage, sont à documenter et à analyser. Une attention particulière sera attachée aux niveaux de confort (thermique, acoustique, lumineux) correspondant à ces usages.

4. État sanitaire

Le diagnostic patrimonial doit nécessairement intégrer *l'état sanitaire* du *bâtiment*. Plus précisément, *l'état sanitaire* des éléments et la pertinence à les conserver ou non en l'état, ou à les restituer, sont à établir précisément.

Le cas échéant, l'état sanitaire est mis à profit pour identifier, de manière synthétique, les causes de dégradation des structures : défaut d'entretien, action du milieu, sols défectueux, défauts de conception.

Cette partie doit se réaliser sur place et son rendu dans le diagnostic patrimonial doit être particulièrement illustrée de photographies et de dessins permettant d'apprécier cette analyse.

5. Synthèse

La dernière partie du diagnostic patrimonial propose une synthèse des éléments à conserver et de ceux de moindre importance patrimoniale. Cette synthèse ne permet pas encore d'aboutir à un *programme* de travaux, puisque c'est la compilation des différents diagnostics réalisés, dont le diagnostic patrimonial et l'audit énergétique, qui permettra d'établir le *programme* de travaux le plus adapté au projet.

Annexes et sources

Enfin, le diagnostic patrimonial se complète d'annexes, où les sources documentaires exploitées font l'objet d'une présentation.

Glossaire

Ce glossaire vient compiler des définitions de documents de référence et permet de mieux appréhender certains termes employés dans ce document. Effinergie se repose ainsi sur des définitions reconnues par les experts de l'architecture et de la préservation patrimoniale. Quelques remarques sont ajoutées afin de mieux comprendre le lien avec le cadrage du diagnostic patrimonial exigé pour Effinergie Patrimoine.

Bâtiment / Édifice

Code de la construction et de l'habitation (article L111-1) : un bâtiment est « *un bien immeuble couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain* ».

Remarque Effinergie : le terme « édifice » peut également être employé dans ce document, il désigne un ou plusieurs bâtiments.

Critique d'authenticité

Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques², Ministère de la Culture : « Analyse d'une œuvre ou d'un bâtiment, fondée sur une observation visuelle attentive à l'échelle macroscopique (à l'œil nu) ou microscopique (à l'aide d'une loupe, loupe binoculaire, microscope) et qui a pour objectif de déterminer quelles en sont les parties originales et les parties restaurées à différentes époques. [...] Cette analyse s'appuie également sur une bonne connaissance de l'historique de l'œuvre ou de l'immeuble et des interventions qu'il a subi dans le passé. »

État sanitaire

Dans ce document, est entendue par « état sanitaire », l'analyse des pathologies et de l'état de conservation d'un bâtiment.

Le *glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques²* du Ministère de la Culture précise la définition de pathologies en ces termes : « *Ensemble d'altérations d'origine naturelle ou anthropique qui affectent l'aspect, la durabilité ou la fonctionnalité d'une œuvre ou d'un bâtiment tant dans sa structure que dans ses matériaux.* »

Intérêt patrimonial (bâtiment d')

Norme NF EN 16883 - Conservation du patrimoine culturel - Principes directeurs pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'intérêt patrimonial : « *bâtiment présentant un intérêt patrimonial* ». Précision de la norme : « *Un bâtiment d'intérêt patrimonial ne fait pas nécessairement l'objet d'une identification institutionnelle.* ».

Remarque Effinergie : cette dernière précision est prise en compte dans les travaux du Collectif Effinergie, qui considère d'intérêt patrimonial tous les bâtiments ayant des caractéristiques patrimoniales, que le bâtiment bénéficie ou non d'une reconnaissance ou d'une protection.

Programme

Code de la commande publique (articles L2421-2 et L2421-3) : *un programme est un document « élaboré par le maître d'ouvrage [et qui] comporte les éléments suivants relatifs à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage :*

- 1° Les objectifs que l'opération doit permettre d'atteindre ;*
- 2° Les besoins que l'opération doit satisfaire ;*
- 3° Les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement.*

Le maître d'ouvrage élabore le programme et fixe l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération avant tout commencement des études d'avant-projet par le maître d'œuvre.

Il peut préciser le programme et l'enveloppe financière avant tout commencement des études de projet par le maître d'œuvre. »

Remarque Effinergie : cette définition du programme est extrapolée aux autres types de maîtrise d'ouvrage dans le présent document.

Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques², Ministère de la Culture : le programme est un « Document écrit relevant du maître d'ouvrage, établi sous sa responsabilité après concertation avec les utilisateurs du bien. Il permet de formaliser ses objectifs fondamentaux, ses besoins et ses exigences, les contraintes susceptibles d'influer sur la forme et le contenu de l'opération future, ainsi que le schéma administratif et les conditions financières de sa réalisation. Il s'accompagne des données de tous ordres disponibles sur l'état du bien protégé et, le cas échéant, sur son environnement. Le programme architectural est destiné à devenir le document contractuel par lequel le maître d'ouvrage définira le contenu de la mission future de maîtrise d'œuvre. »

² Ministère de la Culture. *Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques*, 2020.

Réhabilitation

Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques³, Ministère de la Culture : « Interventions sur un bien immobilier afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou à des normes de confort, de sécurité et d'accès ».

Précisions du glossaire :

- « il convient de fonder la réhabilitation sur des preuves évaluées, en prenant en compte l'intérêt patrimonial » ;
- « en général, la réhabilitation n'est pas une activité de conservation-restauration, mais peut impliquer des actions de conservation-restauration. »

Remarque Effinergie : les projets dans l'existant sont souvent dénommés comme des projets de « rénovation » ; or, c'est le terme « réhabilitation » qu'il convient d'employer, y compris lorsque le sujet énergétique est traité : il est alors question de « réhabilitation énergétique ».

Rénovation

Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques³, Ministère de la Culture : « Action de rénover un bien sans nécessairement respecter son matériau ou son intérêt patrimonial. »

Code de la construction et de l'habitation : est entendu par « **rénovation** » : « tous types de travaux sur tout ou partie d'un bâtiment existant autre qu'une extension ».

Remarque Effinergie : le terme rénovation est un terme généraliste, employé par abus de langage et qui ne tient pas compte de la préservation patrimoniale.

Rénovation énergétique performante

Code de la construction et de l'habitation : est entendue par « **rénovation énergétique performante** » : « la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

1. Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;
2. L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées. »

Effinergie porte le label réglementaire BBC rénovation qui associe cette définition de la rénovation performante

à des exigences complémentaires afin d'assurer une rénovation énergétique de qualité.

Le Code définit également des exceptions notamment pour des notions liées au patrimoine :

« Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :

- pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;
- pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés. ».

Restauration

Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques³, Ministère de la Culture : « Actions entreprises sur un bien en état stable ou stabilisé, dans le but d'en améliorer l'appréciation, la compréhension et/ou l'usage, tout en respectant et/ou en révélant son intérêt patrimonial et les matériaux et techniques utilisés. »

Charte de Venise⁴ : « La restauration est une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques. Elle s'arrête là où commence l'hypothèse, sur le plan des reconstitutions conjecturales, tout travail de complément reconnu indispensable pour raisons esthétiques ou techniques relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps. La restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument ».

Valeur patrimoniale

Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques³, Ministère de la Culture : « Indication de l'importance que des individus, des communautés ou une société attribuent à un bien, à un ensemble ou à une collection dans un contexte particulier. »

³ Ministère de la Culture. Glossaire des termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques, 2020.

⁴ Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, le Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, Venise, 1964

Précision du glossaire : « la valeur peut être de différents types, par exemple : artistique, symbolique, historique, sociale, économique, scientifique, éducative, technologique, fonctionnelle, etc. »

Norme NF EN 16883 : « indication de l'importance que des individus ou une société attribuent à un bâtiment ».

Déclaration d'engagement éthique des membres d'ICOMOS⁵ (Madrid, novembre 2002) : « On entend par valeurs les croyances qui ont de l'importance aux yeux d'un groupe culturel ou d'un individu. Elles incluent souvent des croyances spirituelles, politiques, religieuses et morales, sans toutefois se limiter à celles-ci. Les valeurs attachées à un lieu peuvent varier en fonction des individus ou des groupes et elles sont perpétuellement renégociées. ».

Remarques Effnergie :

- les termes de « valeur patrimoniale » sont à différencier de la notion de protection patrimoniale. Un édifice pourra avoir une valeur patrimoniale sans que le bâtiment bénéficie d'une reconnaissance ou d'une protection ;
- la valeur patrimoniale s'entend sur plusieurs aspects et à différentes échelles. Il peut être question de la valeur historique, mémorielle ou de rareté de l'édifice considéré. La valeur patrimoniale de l'édifice s'appréhende alors selon le site, selon son paysage ou selon le contexte urbain, mais également à l'échelle de l'architecture, en abordant la substance patrimoniale dans toute son épaisseur, avec la composition architecturale et l'organisation des masses, la distribution de l'édifice et ses matériaux constructifs avec les éléments de distribution et de décors intérieurs, qu'il s'agisse d'architecture rurale ou urbaine. La valeur patrimoniale ne s'arrête donc pas à une protection, mais identifie aussi la valeur de chacun des éléments du bâtiment ou de son site et qu'il convient de valoriser.

Liste des acronymes

ABF	Architecte des Bâtiments de France
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CRMH	Conservation régionale des monuments historiques
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
HMONP	Habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre
MH	Monument historique
OPAH	Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
SCRF	Association Sites et Cités Remarquables de France
SPR	Site patrimonial remarquable
UDAP	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

⁵ Conseil International des Monuments et des Sites, ICOMOS est une organisation non gouvernementale mondiale associée à l'UNESCO



effinergie

Efficacité énergétique
et confort dans les bâtiments