



fiche définition

# RÉNOVATION VS RÉHABILITATION



# NOTE D'INTENTION

## Différence entre rénovation et réhabilitation

Ce document propose une exploration approfondie des concepts de rénovation et de réhabilitation, souvent utilisés de manière interchangeable, mais porteurs de significations et d'approches distinctes en architecture. Notre objectif est de clarifier ces notions pour guider les parties prenantes vers des choix éclairés.

La rénovation se concentre sur la modernisation des bâtiments, sans nécessairement respecter leur caractère historique ou architectural. Elle répond aux exigences contemporaines de fonctionnalité, d'efficacité énergétique et d'esthétique. En revanche, la réhabilitation s'attache à préserver l'histoire et l'authenticité du bâti, en intégrant des éléments modernes dans un cadre respectueux de son identité originelle.

En distinguant ces approches, le document souligne leur complémentarité dans les projets architecturaux. Une église désaffectée transformée en bibliothèque illustre cette synergie : la réhabilitation préserve les arches gothiques, tandis que la rénovation modernise les infrastructures.

Notre engagement est d'avoir une approche adaptée à chaque projet, tenant compte des attentes des clients, des réglementations, et de la valeur patrimoniale des bâtiments. Que ce soit une maison contemporaine ou une ferme centenaire, chaque bâtiment mérite une attention particulière pour préserver ou transformer de manière responsable notre patrimoine bâti.



# SOMMAIRE

4 - 1. Préambule

5 - 2. Différence entre rénovation et réhabilitation : une approche architecturale

6 - 3. Définir la rénovation : moderniser sans contrainte historique

7 - 4. Réhabilitation : une transformation respectueuse du patrimoine

8 - 5. Une complémentarité dans les projets architecturaux

9 - 6. Rénovation ou réhabilitation ? Un choix guidé par l'intention

10 - Et REBIOL face à cela ?

# 1. PRÉAMBULE

## Quelle est la différence entre rénovation et réhabilitation ?

Au delà de la linguistique, parlons d'architecture. Il s'agit de 2 transformations différentes.

La **rénovation** est l'action de **remettre à neuf par de profondes transformations** (Larousse). On peut lui donner ces synonymes : modernisation, transformation.

Rénover un bâtiment peut se faire sans prise en compte du bâtiment original, de ses caractéristiques, de son histoire.

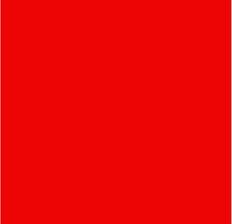
La **réhabilitation** trouve une définition subtile, c'est l'acte de rénover en **prenant en compte la sauvegarde du bâtiment** original, voire de rétablir un bâtiment dans son état d'origine.

Ainsi, la rénovation est un terme générique pour la remise en état, voire l'amélioration d'un bâtiment. La réhabilitation est un type de rénovation spécifique qui vise à conserver l'histoire et les caractéristiques d'un bâtiment.

## 2. DIFFÉRENCE ENTRE RÉNOVATION ET RÉHABILITATION : UNE APPROCHE ARCHITECTURALE

La distinction entre rénovation et réhabilitation va bien au-delà d'une simple question de linguistique. Ces deux termes, souvent utilisés de manière interchangeable, renvoient pourtant à des processus distincts en architecture. Comprendre leurs différences permet de mieux appréhender les intentions derrière les projets de transformation des bâtiments.





### 3. DÉFINIR LA RÉNOVATION : MODERNISER SANS CONTRAINTE HISTORIQUE

La "rénovation", selon le Larousse, se définit comme "l'action de remettre à neuf par de profondes transformations". Elle s'inscrit dans une logique de modernisation ou de transformation radicale d'un bâtiment, souvent en réponse à des critères techniques, fonctionnels ou esthétiques contemporains.

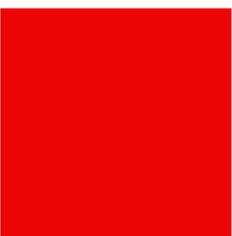
L'objectif est de remettre en état ou d'améliorer un édifice pour répondre aux besoins actuels, sans nécessairement tenir compte de ses caractéristiques originales, de son contexte ou de son histoire.

La rénovation peut prendre plusieurs formes :

- La modernisation des installations techniques (électricité, plomberie, isolation thermique).
- La modification complète de l'agencement intérieur pour répondre à des nouveaux usages.
- L'utilisation de matériaux modernes qui n'étaient pas présents dans la construction d'origine.

Prenons l'exemple d'un immeuble construit dans les années 1970 : sa rénovation pourrait consister à remplacer les fenêtres, refaire la façade avec des matériaux contemporains et réaménager les espaces intérieurs en supprimant toute trace de son style d'origine.

Dans ce cadre, la valeur patrimoniale ou historique du bâtiment n'est pas une priorité. Ce type de projet est fréquent dans les zones urbaines où les impératifs d'efficacité énergétique ou les tendances architecturales poussent à transformer profondément le bâti existant.



## 4. RÉHABILITATION : UNE TRANSFORMATION RESPECTUEUSE DU PATRIMOINE

La "réhabilitation", en revanche, possède une dimension plus subtile. Elle ne se limite pas à une simple remise en état : elle s'attache à conserver ou à restaurer les caractéristiques d'origine d'un bâtiment, dans le respect de son histoire et de son identité architecturale. Ce processus peut aller jusqu'à rétablir un bâtiment dans son état initial, ou du moins à préserver les éléments significatifs de son époque de construction.

Contrairement à la rénovation, la réhabilitation met l'accent sur :

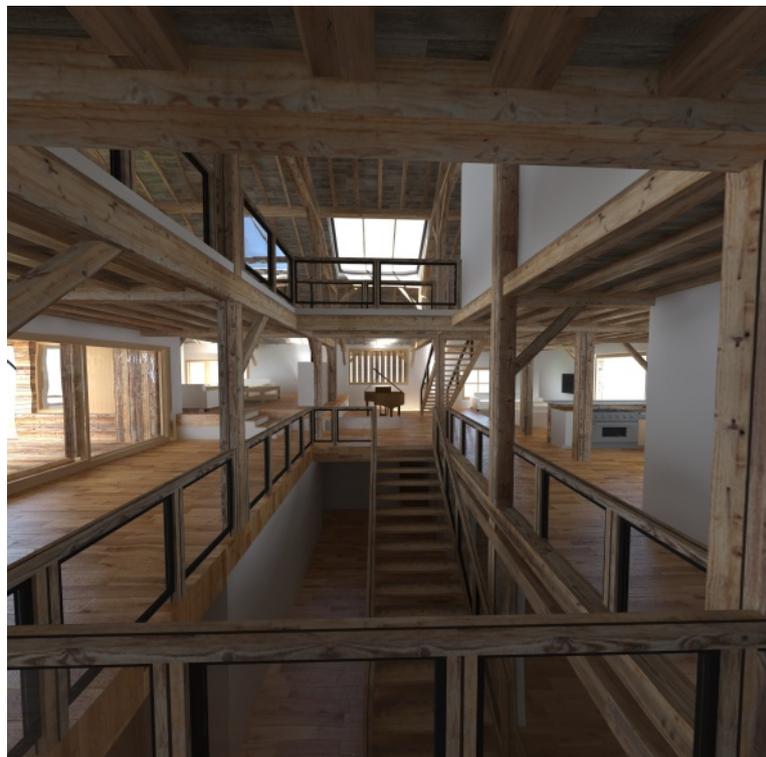
- La conservation des matériaux d'origine, lorsque cela est possible.
- Le respect de l'architecture historique et des techniques anciennes.
- L'intégration d'améliorations modernes tout en gardant une cohérence avec le style original.

Un exemple classique de réhabilitation est celui des anciennes fermes de montagne. Les travaux peuvent inclure la modernisation des infrastructures (structure bois, réseaux, ...), mais les façades, les structures en bois ou encore les murs en pierres d'époque sont restaurés avec soin. L'objectif est de prolonger la vie du bâtiment tout en respectant son héritage architectural.

## 5. UNE COMPLÉMENTARITÉ DANS LES PROJETS ARCHITECTURAUX

La distinction entre rénovation et réhabilitation est parfois floue, car ces deux approches peuvent coexister dans un même projet. Par exemple, la réhabilitation d'une église désaffectée pour la transformer en bibliothèque publique pourrait inclure des éléments de rénovation, comme l'installation de systèmes modernes d'éclairage ou de ventilation. Cependant, le parti pris architectural visera à préserver l'esprit du lieu, ses arcs gothiques ou ses vitraux, dans une logique de respect patrimonial.

En revanche, un projet de rénovation pure pourrait conduire à une transformation totale du bâtiment, parfois au point de ne plus reconnaître son apparence ou sa fonction initiale. Cette approche est fréquente dans le cadre de projets de réaménagement urbain ou de reconversion de zones industrielles, où l'efficacité prime sur la préservation historique.



## 6. RÉNOVATION OU RÉHABILITATION ? UN CHOIX GUIDÉ PAR L'INTENTION

Le choix entre rénovation et réhabilitation dépend souvent des priorités du projet : faut-il privilégier la fonctionnalité, la modernité, ou le respect du patrimoine ? Les réglementations jouent également un rôle clé. Dans les zones protégées, comme celles classées au titre des monuments historiques ou inscrites à l'UNESCO, la réhabilitation est souvent la seule option envisageable. En revanche, dans un contexte où l'efficacité énergétique et la réduction de l'empreinte carbone sont prioritaires, une rénovation plus radicale pourrait être justifiée.

Ainsi, la **\*\*rénovation\*\*** se définit comme un terme générique englobant toute remise en état ou transformation d'un bâtiment. La **\*\*réhabilitation\*\***, quant à elle, constitue une forme spécifique de rénovation, marquée par une volonté de préserver l'histoire et l'identité du lieu. Ces deux concepts, bien que distincts, s'inscrivent dans une quête commune : celle de redonner vie au bâti existant, mais selon des logiques et des sensibilités différentes.



## ET REBIOL FACE À CELA ?

Nous ne prônons ni l'un ni l'autre, notre approche dépend essentiellement du bâtiment et du souhait des clients.

Nous considérons qu'il est de notre devoir de conseil d'informer les propriétaires, ou les futurs acquéreur, des caractéristiques de leur bien, afin qu'ils puissent prendre une décision éclairée et choisie. Nous considérons que chaque construction existante fait parti de notre patrimoine, que ce soit une ferme de plusieurs siècle ou une maison de lotissement des années 1970 voire 2010. Pour autant, la rareté du type de bien, nous impose une réflexion différente. Les fermes anciennes sont beaucoup plus rare que les maisons de ces 60 dernières années. Ainsi, nous aurons tendance à conseiller une réhabilitation pour les biens rares et une rénovation pour les biens présents en plus grand nombre.



**NOTES :**



contact



décembre 2024