

FICHE N°4 :

LES POINTS D'ATTENTION POUR UNE OPERATION DE REHABILITATION

Champ d'application

- Etablissements publics
- Etablissements privés
- Etablissements privés non lucratifs

Contexte

Le patrimoine des établissements médico-sociaux est un patrimoine parfois ancien et peu adapté aux normes et organisations actuelles. Des opérations de réhabilitation de ce patrimoine sont ainsi souvent envisagées : suppression des chambres doubles au profit de chambres particulières, agrandissement et mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite des salles de bains avec intégration de douches, création de salles à manger et de salles d'animation plus proches des chambres des résidents.

Ce sont des opérations souvent complexes au regard des opérations en construction neuve, la présente fiche a donc pour objectif de :

- sensibiliser les maîtres d'ouvrage sur ces opérations de réhabilitation ;
- prévenir et minimiser par des sondages et des études complémentaires préalables aux travaux les conséquences financières de surcoûts liés à des questions techniques trop souvent découvertes pendant l'exécution des travaux ; il s'agit là de maîtriser des aléas.
- prendre la mesure des nuisances générées par des travaux en site occupé.

Enjeux

- **Permettre à la maîtrise d'ouvrage, au moment de la faisabilité du projet et des choix qui en découleront de comparer en toute connaissance de cause les différentes solutions possibles** : au premier abord, c'est une solution qui paraît financièrement plus avantageuse étant donné que l'on conserve une partie de la structure du bâtiment existant. En réalité, tout va dépendre de l'importance de la réhabilitation et des travaux à réaliser. C'est donc un enjeu important pour la maîtrise d'ouvrage au moment de la faisabilité du projet de pouvoir identifier l'ensemble des impacts et des coûts prévisionnels pour chacun des scénarios envisagés.
- **Anticiper le coût des opérations tiroirs** : ces opérations de réhabilitation se font souvent en site occupé et avec un découpage en plusieurs phases ; Sur la durée des travaux,

l'organisation de la vie quotidienne des résidents s'en trouve donc affectée et nécessite des adaptations importantes qu'il faut anticiper ;

- **Organiser les chantiers successifs** : une opération de réhabilitation fait très souvent l'objet de plusieurs chantiers qu'il convient d'organiser de manière très précise et en relation étroite avec la maîtrise d'ouvrage.

Description

Définition de la réhabilitation

La Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (MIQCP) a donné une définition générale de ce domaine : « la réhabilitation correspond à une remise en état profonde d'un ouvrage ancien (par exemple : modification importante des volumes ou des façades, redistribution importante des espaces...) ».

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement donnent les définitions suivantes :

- Rénovation : rebâtir à neuf
- Restauration : redonner au bâtiment son caractère d'origine ;
- Réhabilitation : apporter le confort des normes d'aujourd'hui

Pour simplifier, on peut ainsi distinguer deux types de réhabilitation :

- la réhabilitation lourde qui va toucher à la structure de la construction et dans certains cas aux façades ;
- la réhabilitation légère qui ne touche ni à la structure du bâtiment ni aux façades et qui ne propose que des aménagements internes.

Gérer les aléas dans une réhabilitation

Un relevé des plans établi par un géomètre:

Pour diminuer les risques liés à ces opérations de réhabilitation et dans la mesure où malheureusement assez fréquemment on ne dispose plus des plans ayant servi à la construction, il peut être utile de faire procéder à un relevé de plans par un géomètre. Dans tous les cas la maîtrise d'œuvre aura besoin de ces documents pour pouvoir travailler efficacement.

Un diagnostic technique général:

De même il faut s'assurer par un diagnostic technique approfondi des spécificités des ouvrages sur lesquels des travaux vont intervenir :

- diagnostic amiante ;
- diagnostic accessibilité ;
- diagnostic plomb ;
- diagnostic sur les consommations d'énergies : chauffage/climatisation, eau chaude sanitaire, électricité (courants forts et courants faibles) ;
- diagnostic sécurité incendie ;
- diagnostic technique structure et corps d'état : il est en effet important de bien connaître les éléments porteurs des éléments non porteurs ; citons l'exemple du « modèle appelé V120 » dans lequel on trouve parfois des gaines techniques, servant les cabinets de toilette attenants, qui participent à la structure porteuse. Ainsi le déplacement de ces gaines s'avère très difficile et très onéreux. Il faut également vérifier l'état de ce que l'on appelle le clos-couvert c'est-à-dire les étanchéités de toiture et les menuiseries extérieures, l'état des installations techniques primaires, l'état des installations électriques, des installations thermiques et traitement d'air et des réseaux d'eau.

Des sondages, tests et explorations pour compléter les études

Dans tous les cas où des incertitudes subsistent, il est important de procéder alors à des sondages de toutes natures, des tests ou des explorations par caméras de réseaux.

Les nuisances engendrées

En milieu occupé, on aura des nuisances sonores provenant des appareils de chantier, des vibrations transmises par les porteurs de la structure ou les dalles de plancher et il convient de procéder à des étanchéités provisoires de manière à limiter la pollution dégagée par les démolitions ou les percements.

Ce sont des aspects que les cibles de qualité environnementale prennent en compte.

La mesure des pertes d'exploitation

Dans une opération en réhabilitation où il n'y a pas de construction en extension prévue en amont et pas d'opération tiroir possible, il est alors nécessaire de bien mesurer les pertes d'exploitation que va générer la diminution temporaire du nombre de lits.

Dans un tel cas et pour limiter ces pertes d'exploitation, on s'attachera à étudier l'opportunité de réaliser l'opération en une série de petits chantiers successifs. Cela a un coût mais permet de limiter les pertes directes d'exploitation.

Les opérations tiroirs

Ce sont les opérations qui permettent de réaliser des travaux dans un secteur ou une unité en transférant temporairement lesdits services ou unités dans d'autres locaux.

Les coûts induits

Une opération tiroir entraîne des coûts de plusieurs natures :

- l'aménagement provisoire des locaux mis temporairement à disposition ;
- le transfert des équipements ;
- le déménagement des résidents ;
- l'allongement du planning général des travaux : déménagement des résidents dans les secteurs réhabilités et transfert de nouveaux résidents pour libérer une nouvelle zone de chantier ;
- les frais financiers liés à ces différents impacts.
- le coût supplémentaire de personnel,
- l'impact sur les organisations (flux logistiques, flux de personnels, flux de visiteurs).

Utilisation de bâtiments modulaires

Un bâtiment modulaire peut aussi constituer une solution tiroir provisoire. Attention toutefois à plusieurs aspects dont il faut tenir compte :

- il nécessite une fondation même légère pour être mis en place ;
- il est raccordé à tous les réseaux énergies ;
- il peut être loué la plupart du temps pour une période de 3 ans maximum avec un montant de reprise à la fin des trois années ;
- il peut être acheté ; c'est un cas de figure qui mérite d'être étudié car le délai de rentabilité d'un achat comparativement à une location peut être de quelques mois seulement.

Points d'attention

Pour être efficient et limiter les risques de « dérapage », une opération en réhabilitation doit faire l'objet d'études approfondies préalables.

Bien étudiées, ces opérations donnent des résultats bons et efficaces et sont indispensables pour tous les établissements médico-sociaux situés notamment en milieu urbain dense pour qui la reconstruction n'est pas une solution envisageable.

Liens avec d'autres fiches

- [Fiche n°03: Efficience du projet immobilier](#)
- [Fiche n°05 : L'externalisation de la restauration et de la blanchisserie](#)
- [Fiche n°07 : Guides et outils](#)