1

Bâti ancien et éco-restauration

COMPRENDRE

Contexte et enjeux

Faire des quartiers anciens des quartiers durables de demain, c'est en partie assurer la transition énergétique du bâti, notamment du bâti ancien, érigé avant 1948. Ces dernières années des objectifs ambitieux en termes de réduction des consommations énergétiques ont été fixés. Les collectivités sont les personnes ressources sur le terrain de ce grand projet de rénovation thermique.

Les bâtiments anciens offrent des qualités favorisant la performance énergétique grâce à une construction traditionnelle liée au climat et des matériaux naturels locaux présentant des propriétés hygrothermiques incontestables. Ils sont ainsi un support solide pour rendre les quartiers anciens plus économes en énergie. Ces derniers représentent en effet un double défi en termes de transition énergétique. Dans des perspectives de développement durable, la rénovation thermique doit se réaliser selon une stratégie globale, conciliant les enjeux d'économie d'énergie actuels et en s'inscrivant dans un environnement de patrimoine bâti, protégé ou non.

Objectifs généraux

1. ***augmenter les performances énergétiques et environnementales du bâti ancien ;***
2. ***lutter contre le changement climatique et diminuer l'empreinte écologique des espaces urbains ;***
3. ***proposer des solutions innovantes et adaptées pour réhabiliter le bâti ancien de manière durable.***

AGIR

Un diagnostic exhaustif : point de départ de la stratégie

La réhabilitation dans les quartiers anciens nécessite une meilleure compréhension du comportement des bâtiments.
Leur forme architecturale, leur mode constructif et leurs comportements thermiques particuliers nécessitent des études globales préalables à toute intervention. Elles permettront à la fois d'éviter des erreurs architecturales et des problèmes sanitaires, tout en proposant des matériaux innovants et durables, respectant l'identité patrimoniale du bâtiment.

Une méthodologie en quatre points :

Ces études préalables à l'éco-restauration s'organisent autour de trois étapes :

- réalisation d'une typologie architecturale et urbaine du patrimoine bâti et création d'une base de données d'immeubles anciens avec leur consommation d'énergie ;
- réalisation d'une typologie thermique du bâti ancien et de fiches détaillées par grande catégorie (consommation d'énergie, rejet de GES…) ;
- analyse du comportement thermique de chaque bâtiment et de leur confort thermique pour aboutir à des propositions de réhabilitations chiffrées et adaptées.

Pour aller plus loin, il est possible de réaliser une étude de faisabilité du recours aux énergies renouvelables. La Ville peut aussi s'engager sur un guide de mis en œuvre architecturale des solutions. Elle peut enfin réaliser différentes études comparatives, par exemple avec le bâti d'après 1948, sur la gestion de l'énergie par les habitants ou de la consommation du centre historique, etc.

Glossaire

GES : Gaz à Effet de Serre
PME : Petites et moyennes entreprises
TEPCV : Territoires à énergie positive pour la croissance verte
PLU : Plan local d'urbanisme

Chiffres clés

> Le parc logement d'avant 1948 représente 1/3 du parc immobilier.

Cadre réglementaire

Le code de l'urbanisme fait part d'un droit des occupants dans le cadre d'opérations de requalification de l'habitat. L'article concerné est l'Art L313-5 pour les rapports entre bailleurs et occupants.

La circulaire du 2 août 1995 relative aux MOUS pour l'accès au logement des personnes défavorisées instaure les maîtrises d'œuvres urbaines et sociales pour l'accès au logement des personnes défavorisées.

BAYONNE

Une politique publique en faveur de l'éco-restauration

Le centre historique de Bayonne présente un intérêt patrimonial indéniable. Cette qualit a conduit la Ville se doter en 1975 d un secteur sauvegard (devenu Site patrimonial remarquable), concernant les quartiers du Petit et du Grand Bayonne et couvert depuis 2007 par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Elle a galement mis en place sur le quartier ancien de Saint Esprit un PLU caract re patrimonial.
Consciente des enjeux urbains, patrimoniaux, conomiques, sociaux et environnementaux que pr sente le r investissement de son centre ancien, la Ville de Bayonne a d velopp plusieurs outils pour la conduite d une intervention forte et efficace en faveur de la r habilitation durable du b ti ancien.

Des aides financières ont été mises en place en 2009 pour inciter les propriétaires et les investisseurs conduire des op rations de r habilitation thermique respectueuses du patrimoine et de l environnement. Elles visent en particulier l utilisation de mat- riaux co-compatibles avec le b ti ancien permettant d am liorer le confort thermique et le confort d t pour les occupants et la performance nerg tique des b timents (objectifs atteindre : ti- quette B l immeuble ou C au logement requises).
Sont par exemple financ es au titre de la r habilitation ther- mique : la pose d isolant cologique (fibre et laine de bois, ouate de cellulose), la r alisation d enduit isolant (chaux chanvre), l installation d quipements de chauffage conomes en nergie (chauffe-eau thermodynamique, chaudi re collective).

La Ville intervient très tôt en amont auprès des maîtres d'ouvrage et d'œuvre afin de conseiller sur le type de r habilitation r aliser en fonction, des prescriptions du r glement du site patrimonial remarquable, de la politique municipale de l habitat en faveur de l environnement. Les projets font ainsi l objet de visites pr a- lables, d changes avec l Architecte des b timents de France et de simulations financi res.

Par ailleurs, considérant cet important investissement (finan- cement hauteur de 40% des tudes thermiques et des tra- vaux de pose de mat riaux cologiques co-compatibles avec le b ti ancien) et l enjeu environnemental, la Ville a conduit des contr les en fin de chantier pour v rifier l atteinte des objectifs vis s. Les tests d tanch it r alis s ont permis d identifier sur certaines op rations une perm abilit excessive de l air augmen- tant les consommations nerg tiques pr visionnelles. Des actions de sensibilisation et de formation des professionnels (artisans, architectes, thermiciens) ainsi que des contr les en cours de chantier sont projet s afin d am liorer les pratiques et assurer ainsi l atteinte des niveaux nerg tiques vis s.

2

3

1. Vue panoramique du Petit Bayonne
2. Opération Bernadou après travaux
3. Intérieur d'immeuble

EN BREF

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville de Bayonne

LES PLUS
• Une nette amélioration de la performance énergétique conduisant à une réduction des dépenses des ménages. À titre d'exemple, les réhabilitations réalisées depuis 5 ans dans le cadre de l'OPAH-RU 2011-2016 ont conduit à un gain énergétique moyen de 58 % pour 24 immeubles, la performance thermique a augmenté de plus de 2 classes pour 18 immeubles.
• La réhabilitation durable de 70 logements pour lesquels près de 160 000 € de subventions spécifiques ont été octroyés par la Ville entre 2014 et 2016.
• Une prise de conscience des maîtres d'ouvrage et une généralisation des pratiques respectueuses du patrimoine et de l'environnement.
• Un niveau de satisfaction des occupants au regard du confort ressenti.

EXEMPLES DE PROJET :
• Immeuble du 22 rue Bourgneuf : expérimentation dans le cadre du programme européen Links ayant débouché sur une réhabilitation complète (installation d'une chaudière gaz basse température, isolation laine de bois, enduit chaux chanvre...).
• Copropriété du 1 rue Bernadou : travaux d'isolation par l'extérieur de faible épaisseur (liège) pour préserver le caractère patrimonial de l'immeuble.

POUR ALLER PLUS LOIN
• Guide méthodologique : Réaliser une étude énergétique du bâti ancien - ANVPAH & VSSP, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et le CETE Est.
• Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)

CONTACTS
Benjamin Labede
Assistant opération habitat ancien
T. 05 59 46 61 67
b.labede@bayonne.fr

PUBLICATION SEPTEMBRE 2017
Benjamin Labède, assistant opération habitat ancien, Ville de Bayonne.
Crédits photos : Ville de Bayonne.