



L'ENJEU DE LA RÉNOVATION PATRIMONIALE DES BÂTIMENTS COMMUNAUX



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015

Elsa MARTINEAU – ARCHITECTE DPLG – URBANISTE

CAUE de la Sarthe - 1 rue de la Mariette 72000 Le MANS- 02 43 72 35 31





LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL : DÉFINITION ET REPÉRAGE





QU'EST CE QUE LE PATRIMOINE ?

Un héritage

Un monument

Un bien commun

Une tradition

Une valeur d'usage

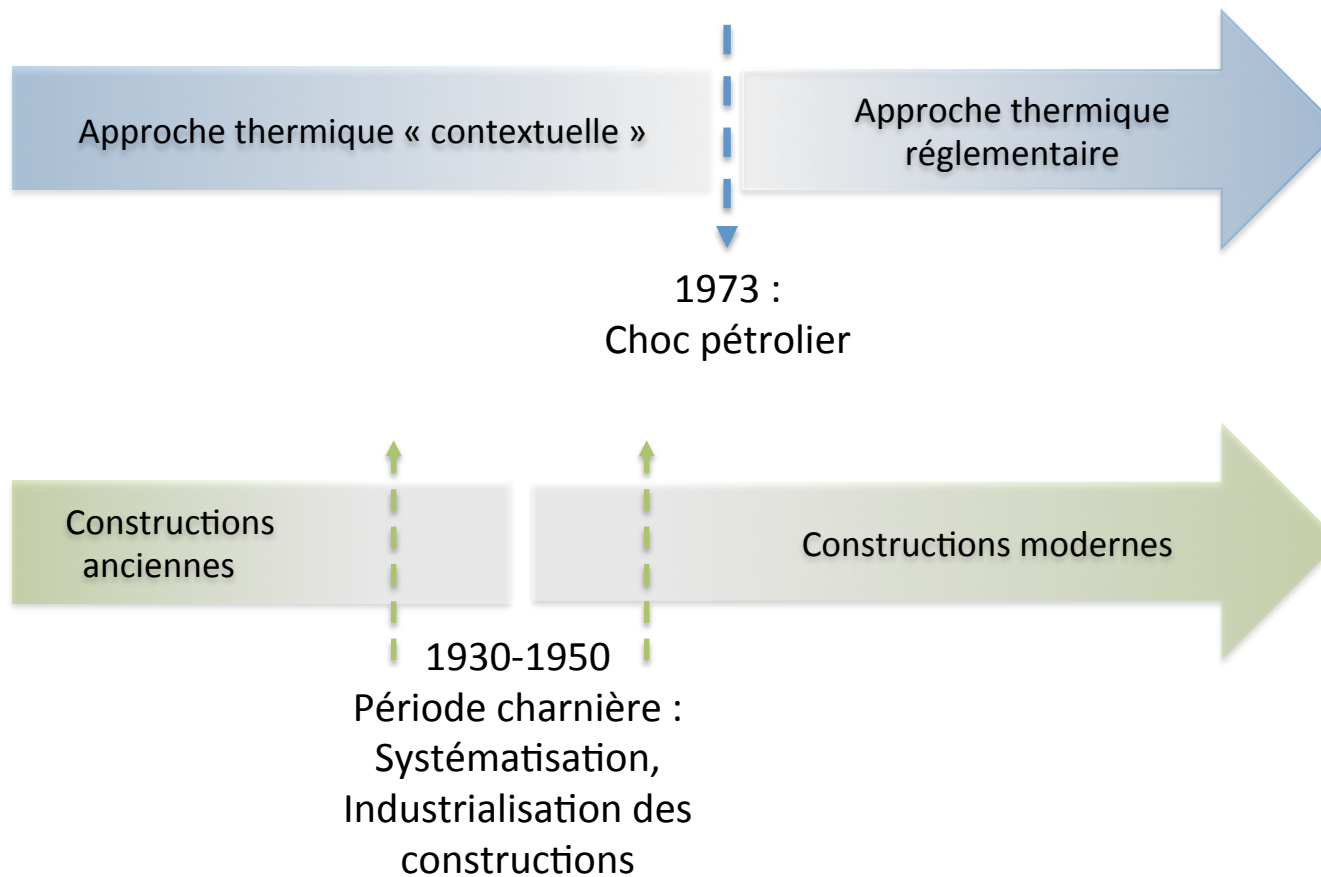
Une valeur emblématique

Une valeur historique

Une valeur esthétique



APPRÉHENDER LA DIVERSITÉ DES MODES CONSTRUCTIFS





LES RISQUES LIÉS À LA RÉHABILITATION

La démarche de réhabilitation énergétique des bâtiments anciens ne peut être une « transposition » des critères et techniques du neuf :

- Risque de perte de qualités hygrothermiques intrinsèques du bâtiment
- Risque de non « rentabilité » de la réhabilitation
- Risque de pathologie lié à une utilisation de techniques inadaptées
- Enjeu de « durabilité » de notre patrimoine

Nécessité de connaître le comportement thermique spécifique des bâtiments anciens



UNE APPROCHE SYSTÉMIQUE

Des systèmes interdépendants :

- **L'environnement et l'implantation**
- **L'organisation intérieure** (distribution, organisation des pièces, espaces tampons...)
- **Le mode constructif** (procédés constructifs, liaisons entre les éléments du bâtiment,...)
- **L'enveloppe** (constitution et propriétés des parois opaques)
- **Les ouvertures**
- **Les équipements techniques**
- **Les occupants**



QUELQUES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI ANCIEN

- Des bâtiments qui respirent (l'ancien, du fait de sa nature est à considérer comme un système ouvert, il impose quasi de fait une approche bioclimatique)
- Les ouvertures sont généralement peu étanches à l'air :
 - ➔ Source de déperditions thermiques...
 - ➔ ... Mais aussi source de ventilation naturelle



IDENTITÉ ET PATHOLOGIE

- Patrimoine de valeur
- Patrimoine courant
- Patrimoine mort



FAUT-IL DÉMOLIR PUIS RECONSTRUIRE, OU BIEN RÉNOVER ?





POURQUOI RÉNOVER ?

Démolir pour reconstruire ?



c'est l'assurance de performances énergétiques meilleures



Mais l'énergie grise pour un bâtiment neuf est bien plus élevée que pour de la rénovation

Energie grise bâtiment neuf : entre 1700 et 2000 kWh/m² (40 années de chauffage dans un bâtiment performant)

Energie grise rénovation : entre 500 et 700 kWh/m²



POURQUOI RÉNOVER ?

La réhabilitation est l'acte de construire qui réduit le plus l'empreinte écologique du M2 utile

On peut parler de RECYCLAGE

Toute réhabilitation participe donc déjà au développement durable



POURQUOI RÉNOVER ?

- Préserver la structure urbaine du village : compacité et densité d'un centre-bourg





POURQUOI RÉNOVER ?

- Préserver (sublimer ?) la valeur identitaire du patrimoine architectural : les racines bâties du village !

- Améliorer le confort

Même si...

- Difficultés à atteindre les objectifs réglementaires :
 - Thermiques
 - Acoustiques
 - Accessibilité PMR
 - Constructifs
- Contraintes d'usages : réfléchir à la reconversion



POURQUOI RÉNOVER ?

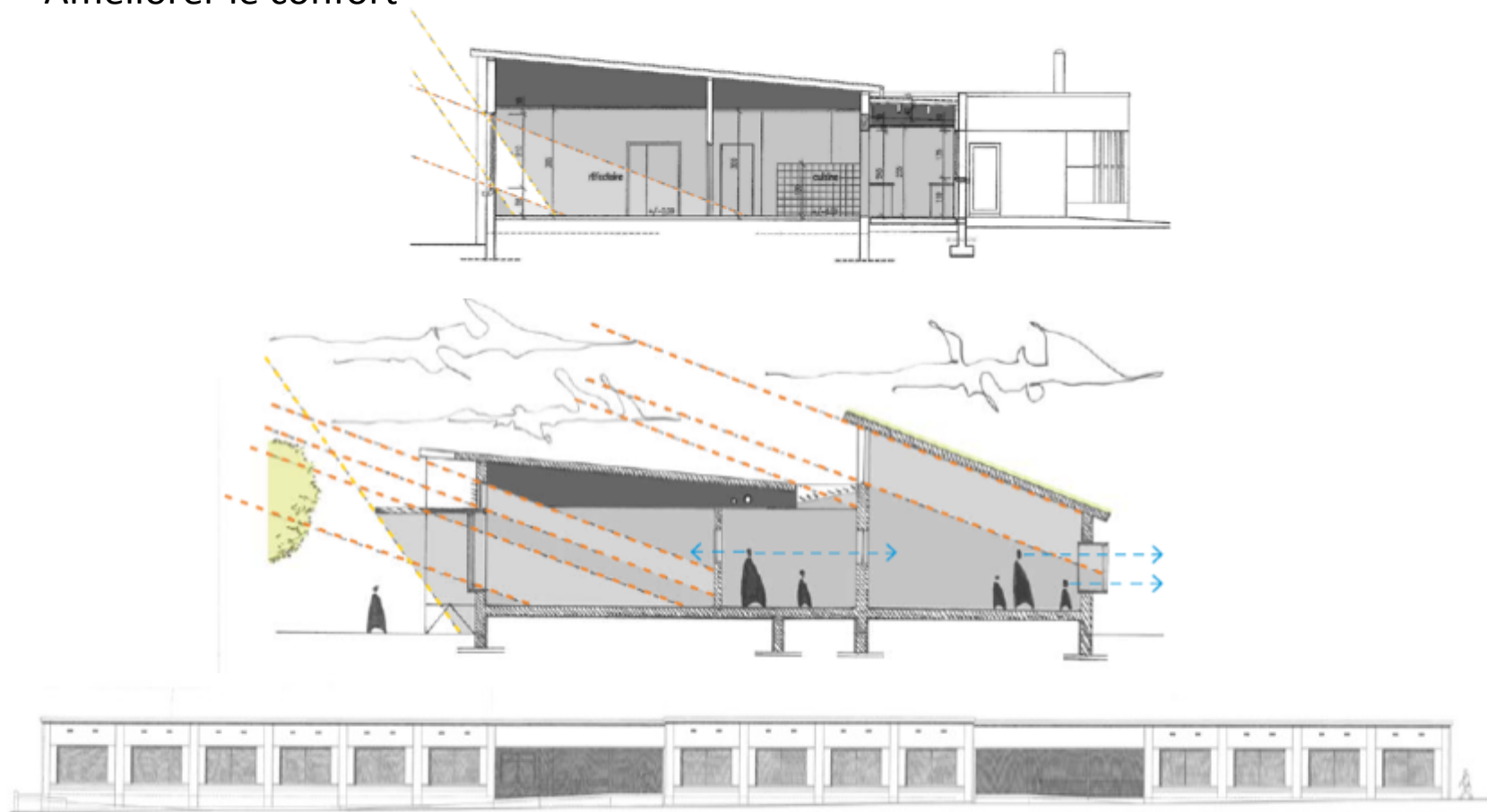
- Préserver la valeur identitaire du village





POURQUOI RÉNOVER ?

- Améliorer le confort





POURQUOI RÉNOVER ?



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015



POURQUOI RÉNOVER ?

- Faire peau neuve...





EXTENSION - RÉNOVATION





EXTENSION - RÉNOVATION



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015



EXTENSION - RÉNOVATION



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015



EXTENSION - RÉNOVATION



© CAUE de la Sarthe



EXTENSION - RÉNOVATION



© CAUE de la Sarthe

Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015



EXTENSION - RÉNOVATION



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015



COMMENT RÉNOVER ?



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015



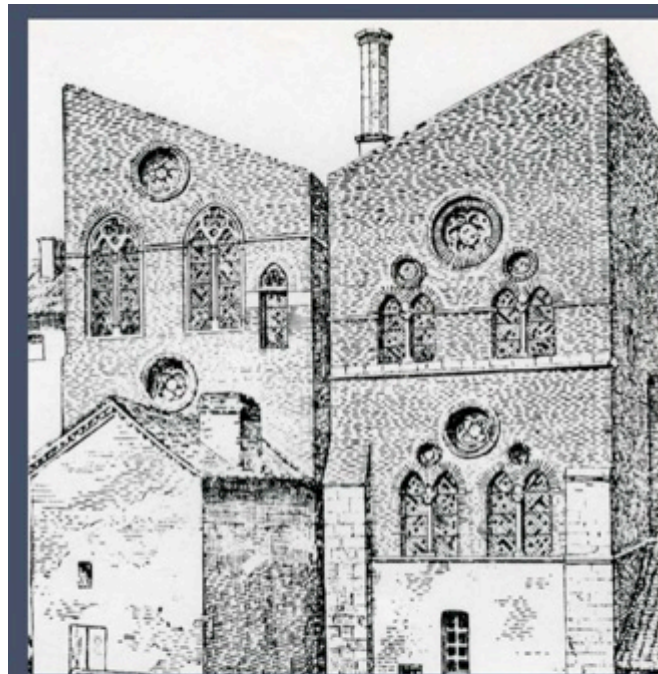
ATTENTION : LA PRÉVALENCE DE LA FONCTION



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015



ATTENTION : LA PRÉVALENCE DE LA FONCTION



Les maisons-tours de Cahors, 13^e siècle
: état après rénovation



La prévalence de la fonction



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Rénovation des bâtiments communaux – Les enjeux de la rénovation patrimoniale - Mardi 24 Novembre 2015

Elsa MARTINEAU – ARCHITECTE DPLG – URBANISTE

CAUE de la Sarthe - 1 rue de la Mariette 72000 Le MANS- 02 43 72 35 31