



Cette fiche vise à préciser les aspects généraux de la **réhabilitation du bâti ancien** (datant d'avant 1948) sur la partie Ouest de l'Occitanie en s'attachant à comprendre les différences avec un bâtiment plus récents, à dresser un état des lieux de la construction ancienne dans cette région et à fournir des éléments sur les stratégies de réhabilitation.

1 | LES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI ANCIEN (CONSTRUCTION D'AVANT 1948)

UNE CONCEPTION SPÉCIFIQUE QUI COMPORTE DE RÉELS ATOUTS

Bâtiment conçu pour optimiser les bénéfices de l'environnement proche et en réduire les inconvénients

- Pièces de service au Nord, pièces de vie au Sud dans la majorité des cas
- Espaces tampons (dépendances, étables, etc.) sur les bords Est et Ouest ou mitoyenneté
- Ouvertures côté Sud
- Parois plus épaisses au Nord

✓ Les atouts

- » Une forte inertie assurant un **confort d'été élevé**
- » Des parois épaisses et une conception optimisée (y compris par l'implantation, l'orientation...) permettant d'assurer des **consommations d'énergie inférieures en moyenne à celles des bâtiments construits entre 1948 et 1975.**

✓ Les points de vigilance

1. Préserver ces atouts, dus notamment à :

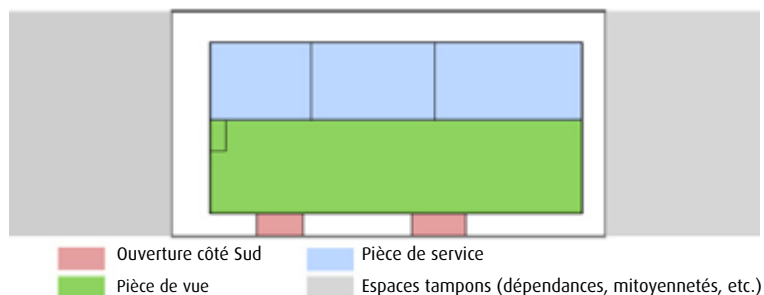
Des échanges importants avec l'environnement

- La ventilation naturelle par ouverture des fenêtres, cheminées
- Des parois perméables à la vapeur d'eau
- L'emploi de matériaux naturels et locaux (brique, pierre, bois, terre...)
- L'hétérogénéité des constructions
- L'épaisseur des parois importantes
- L'hétérogénéité des matériaux utilisés au sein d'une même construction

2. Adapter la réhabilitation au bâti ancien

- ✓ Par l'emploi de matériaux compatibles avec le bâtiment d'origine (voir les fiches typologiques pour plus d'information)
- ✓ Par le maintien des dispositifs bioclimatiques d'origine Voir la fiche B pour plus d'informations

Ceci afin de ne pas amenuiser la pérennité et les performances thermiques initiales du bâtiment. Il conviendra autant que possible **d'adapter la réhabilitation** à chaque bâti ancien.



LES ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

Les règlements d'urbanisme

De manière générale, les travaux sur un bâtiment sont soumis aux réglementations des documents d'urbanisme (PLU, PSMV, ...).

Les bâtiments classés et inscrits ont des contraintes spécifiques. Se rapprocher de l'autorité régionale chargée des monuments historiques pour plus d'informations (www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Patrimoine-et-architecture).

La réglementation thermique

Actuellement, la réglementation thermique prévoit pour les bâtiments anciens (avant 1948) des performances «éléments par éléments» et des conditions d'installation de certains éléments ●

- Isolation des parois opaques
- Isolation des parois vitrées,
- Chauffage,
- Énergie renouvelable,
- Refroidissement,
- Ventilation mécanique,
- Éclairage non résidentiel.

L'isolation des parois verticales des bâtiments anciens n'est actuellement pas soumise à obligation de performance thermique minimale.

Les bâtiments protégés (inscrits ou classés) ou proches de bâtiments protégés n'ont pas d'obligation concernant les performances minimales lors de travaux sur les parois vitrées.

2 | LE PATRIMOINE ANCIEN EN OCCITANIE

47% des bâtiments de la partie Ouest de l'Occitanie sont des bâtiments anciens.

LES SYSTÈMES CONSTRUCTIFS DES PAROIS VERTICALES

3 matériaux forment l'ensemble des systèmes constructifs du bâti ancien : le bois, la pierre et la terre.

Maçonnerie à pan de bois



Remplissage brique de terre cuite



Remplissage brique de terre cuite



Remplissage torchis

Maçonnerie de pierre



Galets hourdés



Pierre équarrie ou hourdée



Pierre de taille

Maçonnerie de terre



Brique de terre crue



Brique de terre cuite



Pisé



Bauge

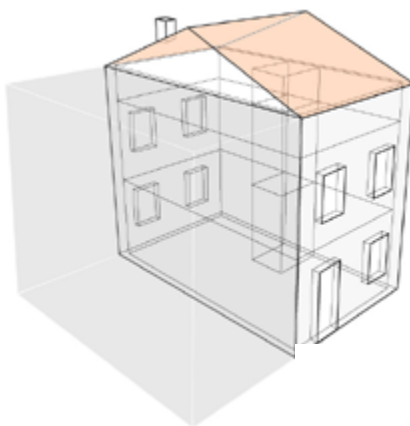
LES MATÉRIAUX DE COUVERTURE

- Ardoises présentes dans les départements avec des variations de relief importantes : Aveyron et Hautes-Pyrénées, plus localement présence aussi de toitures en lauzes
- Partout ailleurs les tuiles sont majoritaires, sous la forme canal majoritairement mais aussi plate.

Attention, les pentes de toiture diffèrent suivant la forme des tuiles.

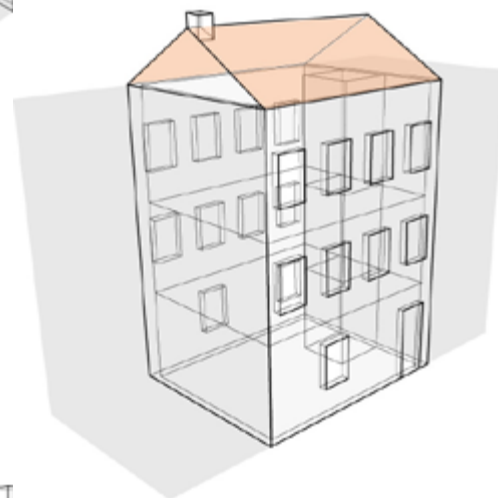


TYPLOGIES DE BÂTIMENTS SUR LA PARTIE OUEST DE L'OCCITANIE



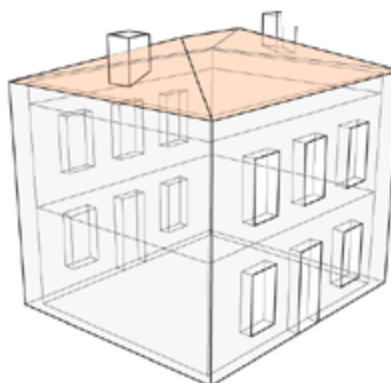
Maison de bourg

Fiche n°1 Pierre
Fiche n°4
Briques de terre crue



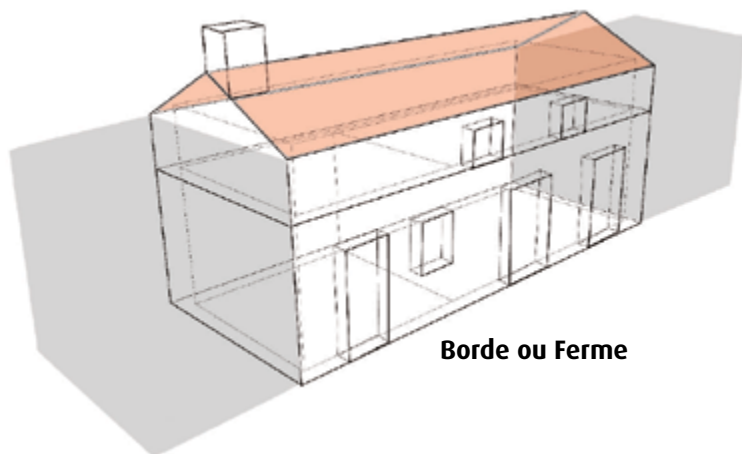
Immeuble de bourg

Fiche n°2
Pan de bois et
briques



Maison carrée

Fiche n°3
Galets hourdés
Fiche n°5
Briques de terre cuite



Borde ou Ferme

3 | LES RESSOURCES DISPONIBLES

LES PERSONNES RESSOURCES

- **Les conseillers « FAIRE »**

Ils proposent des conseils adaptés, neutres et gratuits pour vos travaux de rénovation

Vous pouvez consulter :

- le site internet: www.faire.fr permettant de s'informer sur les différentes aides disponibles, l'un conseiller en contactant le numéro national 0 808 800 700 (service gratuit + prix appel local)

Depuis ce numéro national ou ce site Internet, chaque ménage est orienté en fonction de ses revenus, de sa situation géographique et de son statut (propriétaire occupant, bailleur, locataire) vers le conseiller « FAIRE » le plus proche et le plus adapté à sa situation.

L'ensemble de ces conseillers « FAIRE » forment service public de la rénovation répartis dans toute la France.

Le réseau « FAIRE » se compose des espaces info énergie (EIE) de l'Ademe, des guichets Anah (collectivités locales et Directions Départementales des Territoires et de la Mer) ainsi que des agences départementales d'information sur le logement (Adil).

Le conseiller « FAIRE » informe sur la nature des travaux à effectuer, sur les aides disponibles et aide à constituer rapidement un dossier.

- **Les plates-formes de la rénovation énergétique (PTRE)**

Elles constituent un service public de la performance énergétique de l'habitat au sein d'un groupe de collectivités (PETR, CC, autres...). Elles assurent l'accompagnement des particuliers qui souhaitent diminuer la consommation énergétique de leur logement et complètent le dispositif des conseillers « FAIRE ».

- **Maisons Paysannes de France (MPF)**

Maisons paysannes de France est une association qui a pour but de protéger les caractéristiques et les identités propres de chaque région en favorisant l'entretien et la restauration du bâti traditionnel et en encourageant une architecture contemporaine bien intégrée.

L'association apporte un conseil sur la prise en compte des spécificités du bâti ancien dans les économies d'énergie au travers de ses délégations locales et de leur revue.

www.maisons-paysannes.org/

LES AIDES DISPONIBLES

Aides nationales (en vigueur au mois d'octobre 2018)

Toutes les aides présentées peuvent être vérifiées auprès des personnes ressources listées ci-dessus.

Point commun à tous les dispositifs d'aides : les travaux doivent être réalisés par des entreprises agréées RGE (reconnu Garant de l'Environnement), liste et certificats disponibles sur www.faire.fr

L'État appuie la réhabilitation des logements au travers de plusieurs aides et programmes de subventions. Il est nécessaire de vérifier sur les sites précédents l'actualisation des conditions d'octroi de ces appuis financiers.

- **Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)**

Il permet aux propriétaires occupants et aux locataires de bénéficier d'une réduction d'impôts relative aux dépenses d'équipements et de main d'œuvre pour un panel de travaux de rénovation énergétique.

- **Éco-prêt à taux zéro**

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer les travaux de rénovation énergétique des logements. Ce prêt peut être accordé au propriétaire bailleur ou occupant d'un logement ancien, et au syndicat de copropriétaires.

Une liste prédéfinie ou les travaux doivent permettre d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

- **Programmes Habiter Mieux de l'ANAH :**

L'Anah propose deux programmes d'aides financières, Habiter Mieux sérénité et Habiter Mieux agilité.

Habiter Mieux sérénité est un accompagnement-conseil et une aide financière pour faire un ensemble de travaux capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 25 %.

Habiter Mieux agilité est une aide financière concernant les propriétaires occupants des maisons individuelles pour faire l'un des trois types de travaux au choix, dans une maison individuelle : changement de chaudière ou de mode de chauffage, isolation des murs extérieurs et /ou intérieurs, isolation des combles aménagés et aménageables.

www.anah.fr

- **Les aides des fournisseurs d'énergie (dispositif des certificats d'économie d'énergie)**

Les aides des entreprises qui vendent de l'énergie (électricité, gaz ou GPL, chaleur, froid, fioul domestique et carburants pour automobiles) interviennent dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie. Ce dispositif oblige ces fournisseurs d'énergie à promouvoir des actions efficaces d'économies d'énergie auprès des consommateurs, y compris auprès des ménages en situation de précarité énergétique pour lesquels des dispositions particulières sont prévues. S'ils ne respectent pas leurs obligations, l'État impose aux fournisseurs d'énergie de fortes pénalités financières.

Les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique de votre logement et doivent respecter des exigences de performances minimales.

L'obtention d'aides liées aux certificats d'économies d'énergie est conditionnée à la réalisation des travaux par un professionnel RGE pour les opérations pour lesquelles cette qualification existe, la demande doit intervenir avant la signature des devis.

www.ecologique-solidaire.gouv.fr/operations-standardisees

- **Aide de la fondation du patrimoine**

Suivant le bâtiment, privé ou public, quand il n'est pas protégé, la fondation du patrimoine peut octroyer un label suivant les travaux envisagés. Ceux-ci doivent obtenir un avis favorable d'un ABF et concerner la restauration extérieure.

Le label permet de bénéficier d'une déduction d'impôt et dans certains cas d'une aide financière.

www.fondation-patrimoine.org/aides-au-patrimoine

- **Aide régionale propre à la Région Occitanie**

L'éco-chèque logement

L'éco-chèque logement s'adresse aux particuliers qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs d'un logement situé dans la région, qui réalisent des travaux visant une économie d'énergie d'au moins 25%. Il est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie.

Les travaux doivent être faits obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement) partenaire du Conseil Régional.



4 LES ÉTAPES D'UNE RÉHABILITATION RÉUSSIE

1 Réaliser un diagnostic

- Connaître les caractéristiques du bâti ancien : se référer aux fiches établies selon les typologies constructives les plus courantes afin d'avoir les bons réflexes.
- Relever la présence ou l'absence de travaux rapportés sur le bâti d'origine : travaux d'extension, d'isolation, etc.
- Faire le tour de son bâtiment en restant attentif à un panel d'éléments permet de mieux connaître son bâtiment et d'apprécier quels éléments devront être traités rapidement. Différents points devant faire l'objet d'un diagnostic visuel sont détaillés dans la fiche B.

Les fiches B et C sont là pour vous aider dans le diagnostic de votre bâtiment. N'hésitez pas à les consulter.

2 Vérifier la présence ou l'absence d'isolation

Compte tenu des propriétaires qui se succèdent, la connaissance du bâtiment par la maîtrise d'ouvrage peut être plus ou moins complète. Connaître le niveau d'isolation du bâtiment au niveau de la toiture et des parois est essentiel pour prévoir les travaux de réhabilitation énergétiques.

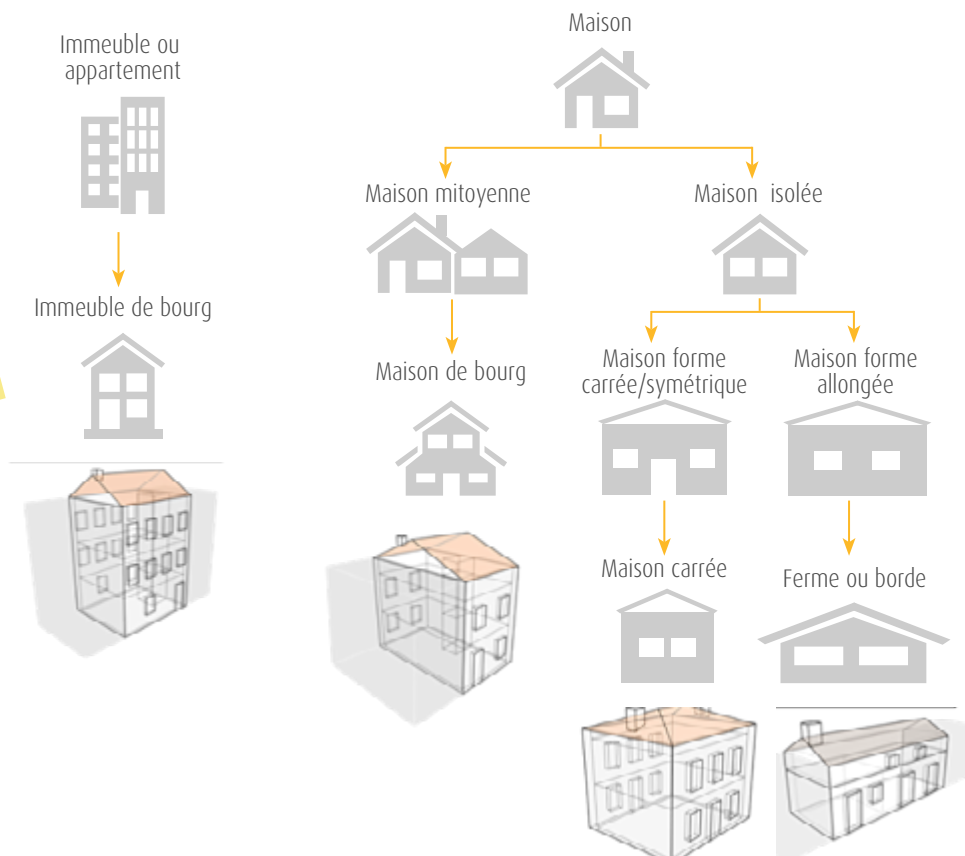
3 Traiter les remontées capillaires

Le traitement des remontées capillaires en amont d'une réhabilitation est indispensable pour que celle-ci soit réussie. En effet, la présence d'humidité au sein des parois verticales et des planchers pénalise la mise en place d'isolants efficaces et réduit considérablement le champ des possibles en termes de matériaux.

Consultez la fiche C pour plus d'informations

4 Identifier la typologie de mon bâtiment

Commencer par identifier les matériaux constructifs principaux puis étudier la présence ou non de mitoyenneté et la forme du bâtiment permet de s'orienter vers les bons documents pour comprendre son bâtiment.



Les fiches 1 à 5 traitent de typologies variées. Déterminer laquelle correspond à votre bâtiment. Elle vous aidera à comprendre son fonctionnement.

5 Hiérarchiser les travaux d'amélioration thermique

- Connaître les caractéristiques du bâti ancien : se référer aux fiches établies selon les typologies constructives les plus courantes afin d'avoir les bons réflexes.
- Bien identifier son bâtiment, autant sur sa conception, son comportement hygrothermique et sur son niveau d'isolation permet de hiérarchiser les travaux d'amélioration thermique du plus efficace/rentable/urgent à ceux qui apporteront moins de bénéfices.

Cette étape est indispensable pour orienter la suite du projet.

les fiches 1 à 5 sont là pour vous aider sur les actions possibles à mener sur votre bâtiment. Vous pouvez aussi faire appel aux conseillers répartis sur le territoire.

6 Se renseigner sur les aides disponibles

Une fois les travaux d'amélioration thermique hiérarchisés, il est possible de se renseigner sur les dispositifs d'aides disponibles suivant les catégories de travaux envisagés. Ceci permettra d'affiner les travaux possibles et de déterminer les solutions complètes envisageables.

le site (www.infoenergie-lr.org) présente les dispositifs disponibles sur la région Occitanie. Rapprochez-vous des personnes ressources à proximité pour vous faire accompagner

7 Faire réaliser les devis et les analyser

La majorité des dispositifs financiers pour l'amélioration thermique nécessite de faire appel à des entreprises Reconnues Garanties de l'Environnement (RGE). Une liste de ces entreprises est donnée sur le site (faire.fr).

Réaliser plusieurs devis permet de faire des comparaisons. Le devis est un acte contractuel portant engagement réciproque des signataires, il est donc important de vérifier quelques points :

- Les lignes de travaux doivent être bien détaillées et respecter les différences de taux de TVA sur le devis. Il faut donc éviter les devis forfaitaires.
- La garantie décennale : l'attestation d'assurance de l'entreprise retenue doit couvrir les champs d'intervention des travaux pour lesquels elle intervient. Il ne faut pas hésiter à demander cette attestation d'assurance. Elle garantit pour 10 ans la réparation des dommages produits après la réception des travaux sans attendre une décision de justice.
- S'assurer que la ligne gestion des déchets est bien identifiée.

L'analyse des devis permet de sélectionner les entreprises et les travaux qui seront réalisés.

8 Monter les dossiers de financement

Une fois les travaux et les entreprises retenus, les dossiers de financement peuvent être montés. Pour cela, des personnes ressources sont disponibles pour vous aider (faire.fr).

9 Faire réaliser les travaux

Les travaux doivent être réalisés, dans le cas de dispositifs d'aides financières, par des professionnels RGE.

Il peut être utile de vérifier les matériaux mis en œuvre et leurs caractéristiques.

Pour toutes ces étapes, l'accompagnement par un professionnel expérimenté sera un appui. Des opérateurs d'amélioration de l'habitat intervenant dans le cadre des programmes de l'ANAH, pourront apporter un accompagnement aux ménages éligibles aux aides de l'ANAH ou aux bailleurs souhaitant mettre leur logement en location avec un loyer conventionné. Les conseillers Faire seront un premier point de renseignements à ce sujet (faire.fr).

Cet ensemble de documents a été réalisé sous l'impulsion de la DDT82 et de la DREAL Occitanie et soutenu par les ministères chargés du développement durable, des transports et de l'urbanisme.

Ce travail a été relu par la DDT82, la DREAL Occitanie, Envirobat d'Occitanie divers CAUE et EIE



Maîtrise d'ouvrage : DREAL Occitanie

Cité administrative
2 Bd Armand Duportal
BP 80002
31074 TOULOUSE CEDEX 09

Anne FAURE - anne.faure@developpement-durable.gouv.fr



Maîtrise d'oeuvre : Cerema

Rue Pierre Ramond
CS 60013

33166 ST-MEDARD-EN-JALLES CEDEX
Emma STEPHAN - emma.stephan@cerema.fr

