



1

## II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

> Réhabilitez les logements

# 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 mise 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 qualité a conduit la Ville à se doter en 1975 d'un secteur sauvegardé (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 également mis en place sur le quartier ancien de Saint Esprit un PLU à caractère patrimonial.

Consciente des enjeux urbains, patrimoniaux, économiques, sociaux et environnementaux que présente le réinvestissement de son centre ancien, la Ville de Bayonne a développé plusieurs outils pour la conduite d'une intervention forte et efficace en faveur de la réhabilitation durable du bâti ancien.

**Des aides financières ont été mises en place en 2009 pour inciter les propriétaires et les investisseurs** à conduire des opérations de réhabilitation thermique respectueuses du patrimoine et de l'environnement. Elles visent en particulier l'utilisation de matériaux éco-compatibles avec le bâti ancien permettant d'améliorer le confort thermique et le confort d'été pour les occupants et la performance énergétique des bâtiments (objectifs à atteindre : étiquette B à l'immeuble ou C au logement requises). Sont par exemple financées au titre de la réhabilitation thermique : la pose d'isolant écologique (fibre et laine de bois, ouate de cellulose), la réalisation d'enduit isolant (chaux chanvre), l'installation d'équipements de chauffage économes en énergie (chauffe-eau thermodynamique, chaudière collective)...

**La Ville intervient très tôt en amont auprès des maîtres d'ouvrage et d'œuvre afin de conseiller** sur le type de réhabilitation à réaliser en fonction, des prescriptions du règlement du site patrimonial remarquable, de la politique municipale de l'habitat en faveur de l'environnement. Les projets font ainsi l'objet de visites préalables, d'échanges avec l'Architecte des bâtiments de France et de simulations financières.

**Par ailleurs, considérant cet important investissement** (financement à hauteur de 40% des études thermiques et des travaux de pose de matériaux écologiques éco-compatibles avec le bâti ancien) et l'enjeu environnemental, la Ville a conduit des contrôles en fin de chantier pour vérifier l'atteinte des objectifs visés. Les tests d'étanchéité réalisés ont permis d'identifier sur certaines opérations une perméabilité à l'air excessive augmentant les consommations énergétiques prévisionnelles. Des actions de sensibilisation et de formation des professionnels (artisans, architectes, thermiciens) ainsi que des contrôles en cours de chantier sont projetés afin d'améliorer les pratiques et assurer ainsi l'atteinte des niveaux énergétiques visés.



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 Labède

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.

