Rénovation du bâti ancien : quelles spécificités ?

En France, le bâti ancien représente presque un tiers des bâtiments existants. La rénovation de ce type d'édifices est une préoccupation courante chez nos maitres d'ouvrage. Qu'ils soient encore en activité ou non. Ce constat est d'autant plus vrai lorsque l'on ajoute à cela les problématiques environnementales et patrimoniales liées à la préservation de ce bâti. Celui-ci reste cependant plutôt méconnu et les exemples de rénovations hasardeuses sont nombreux. Quelles sont donc les spécificités du bâti ancien par rapport aux bâtiments modernes ?

Le bâti ancien : quelle définition ?

Tout d'abord, pour comprendre ses spécificités, il est important de définir le bâti ancien. Il s'agit d'une dénomination qui « *permet de regrouper l'ensemble des bâtiments construits avant 1948 selon des techniques, des savoir-faire et des matériaux dits traditionnels.* »

La date clé de 1948 correspond à la fin de la seconde guerre mondiale. Mais aussi au début de la période de reconstruction faisant appel à des **matériaux nouveaux**, comme l'acier ou le béton ainsi qu'à **des procédés industriels de préfabrication**. Ces événements ont eu pour conséquence de révolutionner les modes constructifs.

Le bâti ancien se définit également selon les **techniques et matériaux** mis en œuvre. Il a la particularité d'utiliser des ressources locales et peu transformées comme le bois, la pierre ou la terre crue. Des matériaux peu transformés tels que la brique, la chaux ou encore le plâtre non-industriel et le verre peuvent également être utilisés.

Enfin, le bâti ancien peut bénéficier de différents niveaux de protection à cause de sa **valeur patrimoniale**. Ainsi, le bâti ancien ordinaire, auquel appartiennent certaines fermes rurales ou immeubles de centre-ville, représente la majorité des édifices et n'est pas protégé. Sa valeur patrimoniale peut cependant être importante, et sa conservation est un fort enjeu pour les territoires.

La réhabilitation : un enjeu environnemental

Le constat de la vacance

En France, le taux de vacance résidentielle est estimé à 8,4%. Il peut même atteindre des taux plus importants dans certaines zones. Dans le même temps, la crise du logement ne permet pas de répondre à la demande en logement. Il existe également de nombreuses friches non résidentielles comme les friches industrielles qui représentent des opportunités de reconversion.

L'impact environnemental de la construction neuve

Pour rappel, l'impact environnemental de la construction neuve est très lourd. Consommation de terres, extraction de ressources, création de déchets, etc... La rénovation des bâtiments vacants représente donc une opportunité de création d'espace exploitable. Une alternative à la construction neuve, et dont l'impact environnemental est souvent moins lourd.

La sobriété énergétique

Seulement 1,1% du parc immobilier est renouvelé chaque année. Cette part n'est pas suffisante pour permettre une baisse significative des consommations d'énergie. La rénovation énergétique du parc immobilier représente alors un levier important de réduction globale des consommations d'énergie. Comme les reste des bâtiments, le bâti ancien doit être rénové pour contribuer à ces économies d'énergie.

La favorisation de filières et techniques constructives vertueuses

Comme expliqué précédemment, le bâti ancien possède des spécificités techniques. En particulier, les matériaux dont il est constitué. Ceux-ci sont issus de filières **biosourcées** ou géosourcés, comme le bois, la **terre crue**, la pierre, la **chaux**, la paille, etc... Sa rénovation permet donc de faire connaitre et de dynamiser ces filières en cours de (re)structuration.

Spécificités du bâti ancien

Pour rénover un bâtiment ancien il est nécessaire de comprendre son comportement, afin de cibler les actions à mettre en place. Voici quelques caractéristiques à garder en tête :

Gestion de l'humidité

Une des problématiques récurrentes dans la rénovation du bâti ancien est la gestion de l'humidité. En effet, les dégâts causés par l'eau comptent parmi les plus dévastateurs pour un bâtiment. Pour se prévenir de ces risques, il est important de comprendre que le bâti ancien possède sa propre manière de gérer l'humidité car il est conçu pour :

- Se prévenir des remontées capillaires : par la présence de caves en terres battues ou de soubassements constitués de matériaux peu capillaires (pierre).
- Se prévenir de la pluie : par des débords de toiture, des auvents ou encore les rejingots des fenêtres.

Ces règles ont inspiré le dicton « *un bon chapeau et de bonnes bottes* ». La gestion de l'humidité passe également par le choix des enduits, à la chaux. Ils permettent à l'humidité de s'évacuer dans le cas où celle-ci parvient à s'infiltrer par capillarité, contrairement aux enduits au ciment.

Matériaux utilisés

Les matériaux utilisés, listés précédemment, confèrent au bâti ancien des propriétés particulières :

- Une bonne inertie, participant au confort d'été
- Une perméabilité à la vapeur d'eau : permettant d'évacuer le surplus de vapeur d'eau dans l'air ambiant par l'intermédiaire d'une paroi, cette caractéristique participe au confort hygrothermique des espaces

Bioclimatisme et sobriété

Le bâti ancien a été construit à une époque où les ressources étaient bien plus difficiles d'accès qu'aujourd'hui. Nos ancêtres ont donc dû mettre en place des solutions ingénieuses d'amélioration du confort au sein de leur bâtiment.

C'est pourquoi le bâti vernaculaire a pour particularité de s'adapter à son environnement : orientations, protection contre les éléments, etc... Il est donc par nature plutôt sobre énergétiquement. En effet, la consommation moyenne des bâtiments anciens construits avant 1948 est d'environ 175 kWh/m² par an. Ce qui est inférieur à la consommation moyenne du parc existant estimée à 250 kWh/m² par an/ Et bien moindre que les consommations moyennes du bâti érigé après 1945 et avant les premières réglementations thermiques.

L'importance de l'usage

Les faibles consommations énergétiques observée dans les bâtiments anciens sont dues à son architecture bioclimatique, mais également au comportement des usagers occupant le bâtiment. En effet, l'existence d'espaces tampons implique que ceux-ci soient non chauffés. Cette caractéristique est importante lorsque l'on cherche à procéder à une analyse fine du fonctionnement thermique du bâtiment, en vue de sa rénovation.

Un bâti hautement déperditif

Le bâti ancien présente donc de nombreuses caractéristiques à valoriser et à conserver, comme le bon confort d'été et l'architecture climatique. Cependant, elle possède également certains **points à améliorer** comme le confort d'hiver et l'isolation, l'étanchéité à l'air et la maîtrise de la ventilation.

Si ces caractéristiques font du bâti ancien un sujet d'étude à part entière, celui-ci a de nombreux enseignements à nous apporter. Il est en effet un témoin des savoir-faire passés dont nous avons besoin aujourd'hui pour renouveler les pratiques constructives.

H.S.