

• Outils

- Rénover le bâti ancien, conseiller les ménages



FEVRIER 2024

Mieux connaître son logement pour mieux le rénover

Cette fiche a pour objectif de :

- **Donner un aperçu** de la structure du parc bâti français
- **Consolider les conseils** à apporter aux ménages pour la rénovation du bâti ancien
- **Lister les ressources** disponibles

Rénovation énergétique

Bâti ancien

Conseils aux ménages

I. Le patrimoine bâti.

Intervenir sur un parc bâti qui a une profondeur historique se comptant en siècles nécessite une attention particulière. Un des premiers enjeux est d'approfondir la connaissance du bâti de son territoire.

— Le patrimoine bâti, sa diversité, ses qualités, ses richesses

L'identité des territoires « villes, villages, sites, paysages, etc. » découle principalement de la géologie des terrains, des éléments naturels qui s'y développent, de la trace des activités humaines et des architectures qui les composent.

Depuis la fin du XIXe siècle, certaines parties de ces territoires sont protégées pour leurs valeurs historiques, naturelles, artistiques,

monumentales, patrimoniales... : lois sur les monuments historiques en 1887 et 1913, sur les sites classés et inscrits en 1906 et 1930, sur les abords des monuments en 1943, sur les secteurs sauvegardés en 1962, sur les zones de protection du patrimoine en 1983 puis en 1993 (ZPPAUP), les AVAP en 2010 et depuis 2016 les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et les périmètres délimités des abords (PDA). Ainsi, tout monument historique génère un espace protégé, PDA ou périmètre de 500 mètres autour de lui. Les SPR et PDA sont instaurés, après enquête publique, sur la base d'un travail commun entre l'Etat et les élus locaux.



— Figure 1 : Chaque région française comprend son habitat vernaculaire, ses spécificités architecturales. Le parc bâti français est riche de son histoire et de sa diversité. Veillez à les préserver !

Dans les espaces protégés, la qualité du paysage bâti et du cadre de vie dépend de l'organisation des espaces urbains et de la qualité architecturale des différentes constructions. Par conséquent, il conviendra pour chaque projet de **trouver le juste compromis en mettant en balance, d'une part la préservation de l'authenticité du bâti, et d'autre part la réduction des consommations d'énergie nécessaire pour la lutte contre le changement climatique ainsi que l'amélioration du confort thermique des habitants :**

- l'authenticité et l'intégrité constructive ainsi que l'esthétique des bâtiments, qui constituent la valeur économique comme la valeur historique du bien : maison à pan de bois enduit, immeuble orné en pierre de taille, immeuble de faubourg au décor de brique, habitations sociales à éléments architectoniques en béton moulé, etc. Cette authenticité est liée autant aux matériaux employés à l'origine qu'aux gestes des constructeurs ou des ouvriers

sur le chantier, à la composition des façades, à l'ornementation et au décor qui les enrichissent, au style architectural auquel l'immeuble se rattache, etc. ;

- l'amélioration de l'enveloppe du bâti, qui est l'un des enjeux principaux, dans les espaces protégés comme ailleurs, de la réduction des consommations des énergies fossiles utilisées pour le chauffage. Le parc de 2050 est déjà construit à 80 % et dans ce dernier les bâtiments construits avant 1948 représentent plus de 35% de la consommation énergétique. Adapter notre cadre de vie en raison du réchauffement climatique vaut aussi pour ce patrimoine bâti dont il faudra réduire les consommations énergétiques, améliorer le confort de ses habitants et usagers. L'isolation même partielle représente le principal levier pour réaliser ces économies d'énergie et améliorer le confort.

La notion de bâti à intérêt architectural et patrimonial recouvre des réalités différentes :

- les bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques qui représentent un volume très faible,
- les « bâtiments anciens », construits avant 1948 selon la définition réglementaire, qui sont construits avec des matériaux traditionnels (environ 35% des maisons individuelles et 29% des logements collectifs),
- le parc bâti situé dans un périmètre de protection, qui n'est pas uniquement « ancien ». Il existe les périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques, les périmètres délimités des abords (PDA, environ 25% des logements), les sites inscrits et classés et les sites patrimoniaux remarquables (SPR, environ 7% des logements),

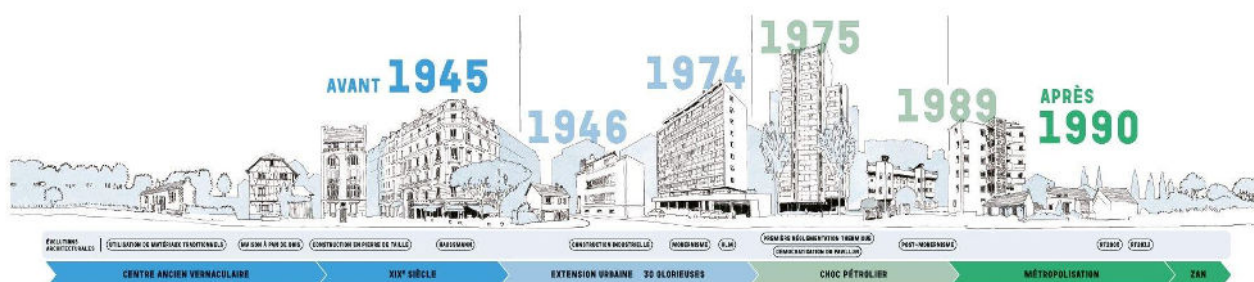
A titre d'illustration pour l'Île-de-France, environ 30% des bâtiments sont situés dans un périmètre de protection et jusqu'à 90 % dans Paris.

- le bâti « à caractère patrimonial » qui peut aussi comprendre des bâtiments de l'après-guerre, label architecture contemporaine remarquable (ACR), ou du patrimoine industriel.

Pour savoir si votre bâtiment est protégé ou dans une zone de protection, le site :

<http://atlas.patrimoines.culture.fr> donne des indications du point de vue réglementaire.

Décomposition schématique du parc bâti français



Les maisons individuelles :



310 37 E
250 39 F

MAISON RURALE

Corps de ferme, Chalet savoyard, Maison Bretonne, Maison rurale en tuffeau, Maison à pans de bois des Landes et du Pays Basque, etc.
5,4% des logements 9,8 % des consommations (*)

Les maisons rurales, fermes et fermelette font partie intégrante de la qualité de nos paysages et sont marquée par une architecture vernaculaire caractéristique de chaque région.



310 37 E
250 39 F

PAVILLON 1946-1974

Maisons périurbaines indépendantes ou mitoyennes, caractéristique du pavillon, garage, sous-sol, etc
10,6 % logements - 12,8 % des consommations (*)

Ce type de bâti antérieur à la première réglementation thermique, non-isolé lors de sa construction, souvent chauffé au fioul et est souvent présenté comme l'archétype de la « passoire thermique». Il se prête en revanche très bien à des rénovations globales performantes.



155 17 C

PAVILLON après 1990

Pavillon RT1988, RT2005 et RT 2012
14,4% des logements - 15 % des consommations énergétiques

Ces pavillons construits déjà performant (surtout après 2012) ne sont pas prioritaires pour les politiques de rénovation de l'enveloppe même s'ils ne sont pas encore au niveau BBC pour ceux construits avant 2005. Ils sont en revanche souvent dépendants d'énergie de chauffage carbonnée et peuvent bénéficier d'un changement de système (Pompe à chaleur, biomasse, etc.).



310 37 E
250 39 F

MAISON DE BOURG

Maison souvent mitoyenne, maison de ville des bourgs et des faubourgs : 13,2% logements - 20,3 % des consommations (*)

Ce bâti a des qualités similaires au petit collectif de centre bourgs et doit être réinvesti, remis à niveau notamment dans le contexte de revitalisation des centres anciens et comme alternative à la construction pavillonnaire.



205 45 D
310 37 E

PAVILLON 1975-1990

Maison périurbaine indépendante, maison sur catalogue parfois de style néo-breton, néo-provençal, etc.

11,4% des logements 15,8 % des consommations (*)

Largement démocratisé dans les années 1970, le pavillon représente une part importante de la consommation d'énergie. Déjà partiellement isolé mais comprenant des éléments en fin de vie, une rénovation ambitieuse est nécessaire. De nombreux exemples existent de rénovations très performantes, y compris au niveau passif.

PART DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE DES MAISONS INDIVIDUELLES PAR PERIODES DE CONSTRUCTION



Figure 2 : Aperçu de la répartition du parc bâti par typologies de maisons individuelles
Source : CARTOGRAPHIE DU PARC DES LOGEMENTS INDIVIDUELS - PROFEEL
<https://programmeprofeel.fr/ressources/cartographie-du-parc-des-maisons-indivuelles-en-37-fiches>

Les logements collectifs :



350
39
1950 F

310
37
1950 E

PETIT COLLECTIF - avant 1945

Immeubles à pan de bois, bâti sur galeries, petit immeubles faubourien de moins de 10 logements : 7,5% des logements - 5,3% des consommations (*)

Caractérisé par une grande diversité des typologies, des modes constructifs et des usages, ce type de bâti est central pour ce qui fait la qualité des cœurs historiques des villes et villages.

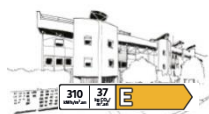


310
37
1950 E

PETIT COLLECTIF - 1946-1974

Collectif de moins de 10 logements
2,4 % des logements - 2% des consommations (*)

Ce petit type de petit collectif de l'après-guerre est très présent dans les villes de la reconstruction. Il s'agissait souvent de reconstruction « à l'identique » de volumétries détruites mais avec utilisation de matériaux industriels, bétons et briques.



PETIT COLLECTIF - 1975-1989

Collectif de moins de 10 logements
1,1 % des logements - 3% des consommations (*)

Ce type qui représente une part assez faible des logements en France est souvent difficile à embarquer dans des projets de rénovation car déjà partiellement isolé et ne bénéficiant que de peu d'économies d'échelle. Cependant, techniquement, ces bâtiments peuvent être amenés à des niveaux de performance énergétique très intéressants.



350
39
1950 F

310
37
1950 E

GRAND COLLECTIF - avant 1945

Hausmannien et assimilés, HBM, art déco, collectifs de plus de 10 logements : 5,7% des logements - 3,5 % des consommations (*)

Caractéristique des extensions urbaines du XIX siècle, ce type de bâtiment est souvent majoritaire dans les cœurs des grandes villes et métropoles. De nombreux exemples de rénovations performantes existent sur ce type de bâti qui préservent les façades nobles et leur modénatures.



350
39
1950 F

310
37
1950 E

GRAND COLLECTIF - 1946-1974

Immeubles de la reconstruction, grands ensembles, barres et tour de HLM ou de copropriété de plus de 10 logements
9,9% des logements 9,9 % des consommations (*)

Constitué majoritairement de grands ensembles, ce type de bâti qui représente près de 10% des logements en France est construit sur les principes du modernisme et peut faire l'objet de rénovation ambitieuses en profitant d'économies d'échelle et de mode de chauffages collectifs décarbonés tels que réseaux de chaleur ou chaufferie biomasse.



205
35
1950 D

GRAND COLLECTIF - 1975-1989

Logement social ou copropriété de plus de dix logements y compris immeuble balnéaires, station de sport d'hiver et construction atypiques : 4,5 % des logements - 2,5 % des consommations énergétiques

Un regard critique sur les grands ensembles construit lors de la période précédente a entraîné une volonté de complexification des façades et des plans. Des modénatures complexes, des enjeux de dégradation prématurée, une isolation existante mais insuffisante ou en fin de vie complexifient souvent les rénovations. Plus la rénovation sera ambitieuse et moins ces freins seront importants.



155
17
1950 C

COLLECTIF - après 1990

14 % des logements - 4,5 % des consommations

Ces immeubles collectifs généralement plus urbains sont à minima construits selon les principes de la RT 1988. Les enjeux d'amélioration de l'efficacité de l'isolation y sont généralement moins importants mais cela reste à vérifier. La décarbonation des modes de chauffage ou la régulation restent cependant un enjeu majeur.

PART DES CONSOMMATIONS DES LOGEMENTS COLLECTIFS (publics et privés) PAR PERIODES DE CONSTRUCTION



Figure 3 : Aperçu de la répartition du parc bâti par typologies de logements collectifs
Source : CARTOGRAPHIE DU PARC DES LOGEMENTS INDIVIDUELS - PROFEEL
<https://programmeprofeel.fr/ressources/cartographie-du-parc-des-logements-collectifs-en-30-fiches>

Adapter les stratégies de rénovation à la diversité du patrimoine bâti.

53% des passoires thermiques du parc privé sont situées en zones de protection patrimoniale. Le parc d'avant 1948 a généralement une consommation conventionnelle d'énergie supérieure à 230 kWh par m² et par an.

Les débats existent sur l'ampleur des rénovations énergétiques nécessaires sur le bâti ancien. Cependant, en première approche, il est possible de dégager quelques idées qui peuvent faire consensus.

- Les bâtiments classés ou inscrits, les monuments historiques ne sont pas un sujet en termes de consommation d'énergie car ils ne représentent pas, en volume, un enjeu suffisant pour que la question de leur rénovation thermique s'impose réellement.
- Les façades nobles en pierre et pierre de taille, en brique, en pans de bois apparents, avec des modénatures travaillées doivent bien sûr être préservées. Elles contribuent fortement à

l'attrait et à l'attractivité des centres historiques qui constitue par ailleurs un levier contre l'étalement urbain, le « tout voiture », et donc contre le changement climatique.

- L'énergie de chauffage des bâtiments étant un des principaux postes d'émission de GES, il est nécessaire pour chaque bâtiment d'aller au bout du potentiel de réduction des besoins de chaleur tout en décarbonant l'énergie utilisée. La question est bien de définir ce potentiel pour chaque bâtiment.
- C'est la préservation du caractère du bâtiment lui-même qui doit déterminer les possibilités d'isolation et non l'exclure par principe.

Certains points plus délicats nécessitent des échanges sur chaque territoire avec les acteurs du patrimoine pour évaluer pour chaque type de bâtiment jusqu'où aller dans l'isolation, comment préserver son expression architecturale, comment éviter en amont les rénovations mal réalisées pour des questions de mise en œuvre.

II. Les conseils aux ménages

Améliorer la performance du bâti ancien, son confort ou son adaptation aux modes de vie contemporains, tout en le préservant apparaît souvent très complexe, mais des solutions existent.

Définir le projet, l'importance du diagnostic !

Plus la typologie de bâti s'éloigne des standards constructifs de l'après-guerre et plus l'« intelligence de projet » sera cruciale. Il sera donc nécessaire d'inciter le ménage à réaliser un audit qui ne soit pas uniquement énergétique mais qui intègre un diagnostic architectural qui évalue la possibilité de l'intervention sur l'enveloppe, les contraintes patrimoniales, les réparations préalables, etc. Dans le cas de bâtiments anciens, certains travaux doivent être soigneusement dimensionnés afin de conserver la pérennité du bâti. Il faut pour cela envisager le bâtiment dans sa globalité.

En logement collectif, le DTG¹ (diagnostic technique global) devra permettre de planifier les travaux en une ou plusieurs étapes de manière cohérente avec la stratégie d'entretien, et avec les financements disponibles.

Ordres de grandeur de la répartition des déperditions pour un immeuble moyen selon les éléments de l'enveloppe et du renouvellement d'air

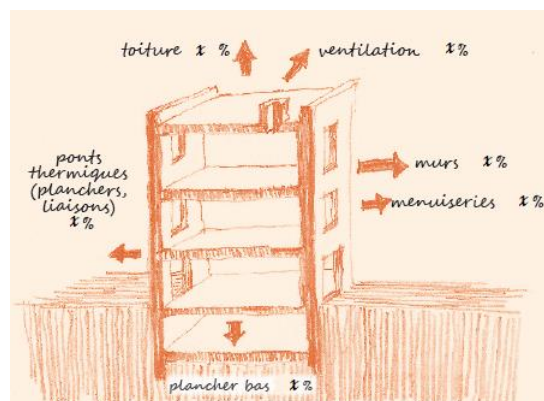


Schéma par Anne-Delaunay-Vernhes

Il faudra veiller à ce que ces documents proposent une trajectoire amenant à terme le bâti à un niveau de performance optimisé par rapport aux contraintes architecturales du bâtiment. Pour cela, il sera généralement nécessaire d'évaluer paroi par paroi la possibilité d'en améliorer l'isolation, par l'extérieure, par l'intérieur ou par une simple « correction thermique » si l'isolation n'est pas possible. A noter que même lorsqu'il est impossible de traiter la façade principale, il est souvent possible d'isoler les toitures, des pignons, courettes, héberges, etc. Chaque surface isolée réduira les besoins de chauffage en proportion de ce qu'elle représente dans la surface totale de l'enveloppe du bâti.

¹ Le DTG est un type de diagnostic qui est obligatoire dans certains cas pour les copropriétés et dont le contenu est défini par la loi (Code de la construction et de l'habitation : articles L731-1 à L731-5). Le DTG comprend donc une analyse de l'état du bâtiment, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble et la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ainsi que les coûts estimés.

Points de vigilance à souligner auprès du ménage.

— Hygrométrie des murs

Les bâtiments anciens sont souvent caractérisés par l'utilisation de matériaux traditionnels préindustriels. Ces matériaux, souvent perméables à la vapeur d'eau nécessitent une attention particulière au sujet de l'hygrométrie des murs et au risque de pathologies associées.

— Ventilation, renouvellement d'air

La ventilation joue un rôle crucial dans les questions de confort, de maîtrise des consommations d'énergie et de pérennité du bâti. Il est important de souligner au ménage que l'humidité excessive peut être à l'origine de divers problèmes tels que la formation de moisissures, la détérioration des matériaux de construction et même des problèmes de santé pour les occupants. La ventilation doit donc être un volet à part entière de la rénovation.

— Authenticité, détails de mise en œuvre

La qualité du bâti ancien que nous apprécions tous provient pour une bonne part de ses modénatures, des matériaux nobles utilisés mais aussi de la qualité du geste de l'artisan qui reste visible à travers la texture d'un enduit ou le détail d'une menuiserie. L'utilisation de procédés industriels très uniformes va souvent à l'encontre de cette authenticité. Avoir recours à des artisans formés à l'intervention en bâti ancien permet de limiter ce risque.

— Réversibilité

Le critère de réversibilité est important à considérer dans la définition du programme de travaux. En effet, pour des bâtis qui ont traversé les âges, il permet de s'assurer que les interventions sur le bâti ne sont pas irrémédiables. Cela consiste par exemple à éviter les collages entre matériaux, privilégier certains types d'assemblages qui permettront de restaurer le bâti à son état initial dans un futur indéterminé.

— Confort d'été

Le bâti ancien bénéficie souvent d'un avantage en termes de confort d'été de par des murs épais avec un fort effet de masse qui garde pendant la journée la fraîcheur de la nuit. Pour valoriser pleinement ces qualités, les leviers sont connus :

- limiter les apports de chaleur pendant la journée à l'aide de protections solaires extérieures (volet, brises soleil, auvent, etc.), renforcer l'isolation notamment de la toiture qui limitera les transferts de chaleur, et adopter les bon réflexes en fermant le logement la journée.
- rafraichir la nuit par l'ouverture des fenêtres et/ou la sur-ventilation. Plus l'inertie du bâtiment est grande et plus les parois préserveront longtemps la fraîcheur de la nuit
- rafraichir par des systèmes actifs, tels que les brasseurs d'air qui sont à privilégier à la climatisation plus consommatrice d'énergie.

Inciter les ménages à consulter en amont des projets (architectes, mairie, CAUE, ABF...)

Il n'y a pas de réponse « toute faite » pour les travaux de rénovation énergétique : l'avis de l'ABF dépend de la situation du projet, du bâtiment concerné, de son rapport au monument, de l'harmonie ou de la cohérence actuelle du quartier dans lequel le projet se situe, etc. Il est donc important d'inciter les ménages à consulter l'ABF ou le CAUE en amont du projet pour évaluer la faisabilité des interventions envisagées.

Dans certains territoires, les services d'urbanisme disposent d'un architecte conseil. Le ménage peut demander un rendez-vous afin d'obtenir quelques informations particulières, confirmations ou recommandations. Du fait de ses connaissances architecturales et techniques et de sa connaissance du règlement et du territoire, l'architecte conseil est un acteur

majeur au sein des territoires. Pour les territoires ne disposant pas d'architectes conseil, les services de mairie peuvent être interrogés. Le règlement sera communiqué ainsi que les fiches conseils disponibles.

En général, l'ABF privilégie les travaux de rénovation thermique par l'intérieur pour préserver les structures construites, pour éviter de banaliser les espaces protégés et pour conserver l'aspect extérieur des bâtiments anciens :

- la nature et la texture des matériaux de façade, pierre, briques, enduit de plâtre ou de chaux ainsi que les ouvrages de second œuvre : garde-corps en fer forgé, volets, etc. ;
- les témoignages de leur mise en œuvre : planimétrie irrégulière des enduits, traces d'outils sur la pierre de taille, etc. ;
- l'ornementation et le décor architectural : bandeaux, corniches, encadrements, moulures, ainsi que, parfois, sculptures, mosaïques, briques vernissées, etc. ;
- les proportions entre les différents éléments : débords en rives de toiture ou au-dessus des façades, épaisseur du soubassement, ancrage au sol, etc.,

- l'alignement du nu de façade vis-à-vis des immeubles mitoyens.

Bien entendu, les interventions par l'extérieur sont souvent possibles, notamment pour le traitement des façades simples, sans ornementation ni mise en œuvre particulière, orientées en cœur d'îlot ou de parcelle, qui ne sont pas visibles depuis le domaine public. Mais la rénovation des pignons ou des héberges visibles représente, dans certains cas, une opportunité, à la fois de requalifier l'espace public et de régler certains désordres dus à la vétusté ou aux principes constructifs utilisés par le bâtiment support.

Pour des bâtiments récents, les interventions par l'extérieur pourront permettre de donner à la construction une nouvelle écriture architecturale plus valorisante pour le paysage urbain. Cependant, les projets de réhabilitation énergétique des grands ensembles, par exemple, ou autre bâti de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, sont des projets architecturaux à part entière, et non pas uniquement des projets techniques. Dans cette situation, il est souvent nécessaire de respecter la propriété intellectuelle de l'architecte auteur de l'immeuble originel, ou de ses ayants droit.

L'architecte des bâtiments de France :

Les situations où l'accord de l'ABF est nécessaire :

En espace protégé, l'autorité compétente en urbanisme (le maire, le plus souvent) doit consulter l'architecte des Bâtiments de France pour les travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, en fonction de la nature des travaux) dans les espaces protégés, et son avis conforme vaut accord assortis ou non de prescriptions et/ou recommandations pour des interventions prévues dans les situations suivantes :

- dans les abords d'un monument historique, c'est-à-dire à moins de 500 mètres du monument et en Co visibilité avec lui (dans le champ de visibilité), ou dans un périmètre délimité des abords (PDA). Les abords sont définis comme « les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur » ;
- dans un site patrimonial remarquable (SPR), souvent accompagné par le règlement d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), anciennes ZPPAUP ou AVAP) ou par le règlement d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
- dans un site classé ;
- dans un site inscrit, s'il est prévu des démolitions.

Les situations où l'ABF donne un avis simple

- dans un périmètre de 500 mètres d'un monument historique, hors de son champ de visibilité ;
- dans un site inscrit si le projet comporte des travaux sans démolition.

Délais d'instruction

Attention, les délais d'instruction sont allongés d'un mois dans les espaces protégés : le délai est ainsi porté à 2 mois pour une déclaration préalable, à 4 mois pour un permis de construire. Dans les sites classés, prévoir 2 mois pour une déclaration préalable, 8 mois pour les demandes de permis soumises à l'accord du ministre chargé des sites

Nouer des partenariats avec les unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du territoire

— L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine

L'Udap est le service référent pour les espaces protégés. C'est une unité territoriale de la Direction régionale des affaires culturelles. Elles sont implantées dans chaque département. Elles assurent le relais de l'ensemble des politiques relatives au patrimoine et à la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère au niveau départemental.

L'UDAP a un rôle à la fois de contrôle et de conseil. Au sein de l'UDAP, les architectes des bâtiments de France délivrent des avis sur tous les projets (de constructions, de réhabilitations, d'aménagements,...) qui ont pour effet de modifier les espaces protégés (bâti ou naturels, urbains ou ruraux), avec pour ambition d'en maintenir, voire d'en améliorer la qualité.

Pour en savoir plus sur les ABF : <https://www.anabf.org/faire-decouvrir/les-abf>

— Conseiller, contrôler et sensibiliser

La mission de conseil et sensibilisation des UDAP consiste de façon générale à promouvoir la qualité architecturale et paysagère des constructions, en veillant notamment à l'intégration des enjeux liés au développement durable.

L'UDAP participe au maintien des structures anciennes à la fois pour leur esthétique, pour valoriser les savoir-faire mais surtout pour assurer la pérennité des constructions qui forment notre cadre de vie.

Le parcours de rénovation d'un bien débute souvent par l'accompagnement des ménages par le réseau des espace conseil France Rénov' (ECFR). Les conseillers informent et orientent sur le parcours, les aides financières et les aspects techniques. En espace protégés, quand le projet de rénovation implique des modifications de l'aspect extérieur (panneaux solaire, ITE...) les ménages sont invités à prendre contact avec l'UDAP par les conseillers.

Dans certains départements, l'UDAP participe aux ateliers thématiques proposés par les ECFR, notamment sur la rénovation énergétique du bâti ancien (cf. Rénov'Occitanie – sud Gard).

Ces partenariats avec les acteurs du territoire sont essentiels et nécessitent d'être entretenus afin de faciliter le parcours de rénovation des ménages.

— Échange ou rencontre avec l'UDAP

Fort de leur connaissance du territoire et de leur expertise, les Architectes des Bâtiments de France ou leurs collaborateurs peuvent accompagner les porteurs de projets. Lors des échanges, le cadre patrimonial est explicité et un travail en collaboration s'organise avec l'ensemble des acteurs concernés par le projet : propriétaire, collectivité, professionnels du bâtiment, conseillers France Rénov', entre autre.

Les rendez-vous peuvent se dérouler en commission d'urbanisme ou bien indépendamment selon les disponibilités du service. Les sujets suivants y sont abordés :

- questionnement du bâti support à l'échelle de son contexte urbain, de l'ensemble du bâti et du logement sur les dimensions structurelles, patrimoniales et sanitaires, entre autre. L'intention est de parvenir à une vision

globale et technique un bâti concerné avant travaux ;

- considération des enjeux : structuraux, patrimoniaux, financiers, techniques, entre autre ;
- travail conjoint entre acteurs pour définition de possibilités d'interventions, des scenarii envisageables et de l'amélioration thermique cohérente à acquérir.

En vue de la rencontre avec l'UDAP, un fond de dossier peut être constitué sur la base des documents suivants :

- la localisation du projet,
- le détail du projet,
- des photographies du terrain / des constructions existantes et de l'environnement,
- des documents graphiques illustrant l'insertion du projet (si possible).

A l'issu de cette collaboration, l'instruction du dossier d'urbanisme déposé en mairie devient une formalité administrative, permettant la faisabilité du projet.

Vous pouvez retrouver ces informations et accéder à l'UDAP de votre territoire en consultant l'adresse suivante : <https://www.culture.gouv.fr/Demarches-en-ligne/Par-thematique/Monuments-Sites/Mes-travaux-en-site-protége>

Les espaces protégés sont cartographiés sur le lien suivant : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>



Figure 4 : Visite de la commission architecturale (maison du patrimoine, élue, architecte conseil, ABF) sur un chantier de réhabilitation lourde en site patrimonial remarquable dans le cadre d'un PNRQAD – Saint-Gilles (Gard)

III. Exemples & bonnes pratiques

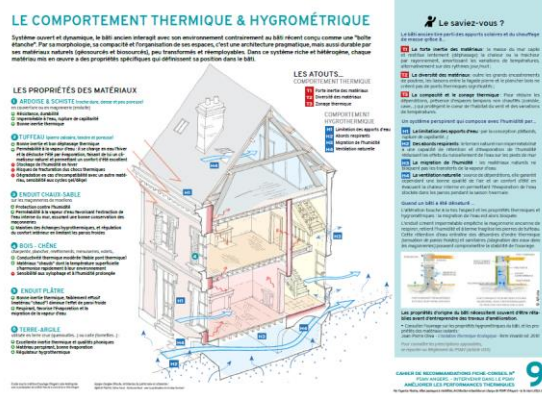
— Documents disponibles en ligne à consulter préalablement à la rencontre avec l'UDAP :

Dans les **espaces liés aux abords d'édifices protégés**, des fiches conseil disponibles en ligne peuvent servir de support à l'élaboration du projet. Elles peuvent être hébergées sur le site de l'UDAP, de la DRAC, du CAUE, de la Fédération Française du Bâtiment ou la CAPEB, la Fondation du Patrimoine, entre autre.

Dans les **sites patrimoniaux remarquables** (SPR : anciennes ZPPAUP, AVAP ou secteurs sauvegardés), les règlements définissent le cadre dans lequel il convient de travailler. Les règlements sont spécifiques à chaque site et sont disponibles en ligne. En fonction de la situation du projet, il s'agit de repérer la zone dans laquelle se situe le projet puis prendre connaissance des articles réglementaires qui s'imposent au projet.

La lecture d'un règlement peut nécessiter des explications ou précisions. Une rencontre avec un architecte conseil ou avec l'UDAP est alors rendue utile.

— Cahier de recommandation du PSMV d'Angers



— Fiche conseil des CAUE et des UDAP d'Occitanie

Document coréalisé avec l'UDAP13, la collaboration de l'ALEC (agence locale de l'énergie et du climat) de la Métropole Marseillaise et l'agence KP architectes urbanistes.



<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Ressources-documentaires/Publications/Fiches-conseil-entretien-rehabiliter-renover-ou-construire-dans-les-centres-anciens>



— Expérimentation « copropriété de moins de 20 lots » dans le cadre de MaPrimeRénov'

Afin de répondre aux obstacles patrimoniaux, techniques, économiques et réglementaires qui limitent de facto la possibilité pour les petites copropriétés notamment en centre ancien de bénéficier des régimes d'aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés (MaPrimeRénov'

Copropriété), une aide expérimentale est mise en place de 2024 à 2026².

L'aide permet de répondre aux contextes locaux et urbains de ce type de parc à travers des adaptations du dispositif :

- un abaissement du seuil de 75% de lots d'habitation principale à 65%
- une sortie de la logique du seuil de 35% de gain en contrepartie d'un diagnostic général du bâti et d'un accompagnement par un maître d'œuvre aux compétences architecturales et thermiques.
- une augmentation du financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage
- une modification de l'aide permettant de limiter les effets de seuil / Plancher-Plafond en allant au potentiel du bâtiment
- une prise en compte du contexte urbain des copropriétés (question de la mitoyenneté par exemple)
- des scénarios de travaux de copropriété qui permettent aussi de questionner des travaux complémentaires en parties privatives (en lien avec la loi Climat et Résilience sur l'interdiction location).

Cette aide a aussi pour objectif d'encourager le travail partenarial (patrimoine, rénovation énergétique) dans le cadre des dispositifs ensembliers de l'Anah.

² Délibération 2023-49 : CA du 6 décembre 2023. Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins

Boîte à Outil :

- Fiches typologiques PROFEEL :
 - cartographie du parc : fiches de synthèses régionales
<https://programmeprofeel.fr/ressources/cartographie-du-parc-fiches-de-syntheses-regionales/>
 - cartographie du parc des logements individuels
<https://programmeprofeel.fr/ressources/cartographie-du-parc-des-maisons-indivuelles-en-37-fiches>
 - cartographie du parc des logements individuels collectifs en 30 fiches
<https://programmeprofeel.fr/ressources/cartographie-du-parc-des-logements-collectifs-en-30-fiches>
- L'espace documentaire du CREBA :
<https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire>
- Le CREBA, Charte de la réhabilitation responsable du bâti ancien mars 2022
<https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/charte-rehabilitation-responsable-du-bati-ancien>
- Le MOOC du CREBA MOOC concevoir une réhabilitation énergétique responsable du bâti ancien : https://www.mooc-batiment-durable.fr/courses/course-v1:CEREMA+CEREMA_C1+Session02/about
- Label expérimental Effinergie Patrimoine
<https://www.effinergie.org/web/labels/patrimoine>
- L'atlas des protections patrimoniales :
<http://atlas.patrimoines.culture.fr>
- Les ressources du CEREMA sur les matériaux biosourcés
<https://www.cerema.fr/fr/mots-cles/materiaux-biosources>
- Retour d'expérience de l'agence qualité construction (AQC) en partenariat avec Ekopolis « Amélioration de la performance thermique du bâti ancien, 12 enseignements à connaître »
<https://qualiteconstruction.com/publication/amelioration-de-la-performance-thermique-du-bati-ancien-12-enseignements-a-connaître/>
- Guide issu du programme Adapter le bâti ancien aux enjeux climatiques, DRAC Bourgogne-Franche –Comté
<https://www.ajena.org/bati-ancien/guide-bati-ancien.htm>