

Les



**c|a.u.e**

**d'Occitanie**

Union régionale  
des Conseils d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement d'Occitanie



## LES CAUE D'OCCITANIE

**Journée qualité de la construction  
« Le bâti ancien, une source d'inspiration »  
22 novembre 2024**

## Les CAUE d'Occitanie, un réseau régional

### Une association avec :

- les 13 CAUE, (membres actifs);
- les institutions et collectivités régionales : DREAL, DRAC, Rectorat, Région, (membres de droit);
- les acteurs et professionnels de l'AUE (membres partenaires).



## Les CAUE

### Des architectes, urbanistes, paysagistes (et autres professionnels) pour :

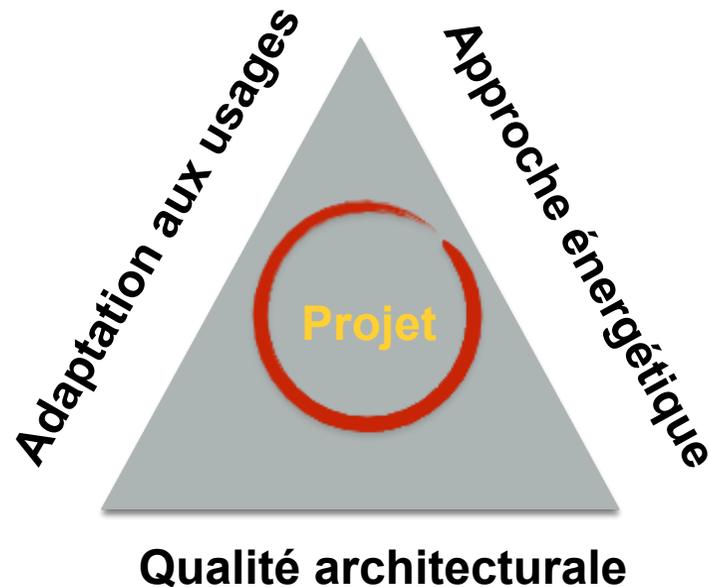
- conseiller les particuliers en amont de leur projet de rénovation, construction, aménagement...
- accompagner les collectivités dans leur projets communaux (rénovation de bâti, aménagement du cadre de vie, urbanisme...).

**TOUJOURS dans un soucis de qualité architecturale et environnementale.**

# DES CONSEILS QUI PRENNENT EN COMPTE :

- Le patrimoine, la qualité et la valeur architecturale du bâti
- Le confort des usagers
- La rénovation énergétique

Évolutions des usages  
Évolution des publics  
Évolution des exigences



Performance  
Confort  
Systèmes constructifs  
Équipements  
Coût de Fonctionnement

Singularité - Rareté  
Témoignage - Identité  
Représentativité

# Le bâti ancien porteur de sobriété

- **Sobriété de ressources** : recyclage des matériaux du site, réflexion sur les matériaux et savoir-faire locaux, circuits courts... (réduction des transports et de l'impact sur l'environnement).
- **Sobriété énergétique et confort** : prise en compte les qualités intrinsèques du bâti ancien : inertie, perspiration, gestion de l'humidité pour une rénovation adaptée (confort d'été) et adaptation des travaux de rénovation au bâti existant.

La construction neuve, c'est :

**2x**

plus de gaz à effet de serre (GES) qu'une rénovation \*



La construction neuve, c'est :

**40x**

plus de quantité de matériaux qu'une rénovation \*



Le secteur du bâtiment c'est :

**42** millions de tonnes de déchets par an \*

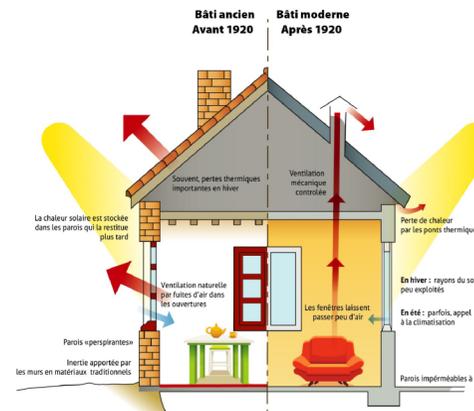


Potentiel de réemploi - réutilisation \*

**37** millions de tonnes par an

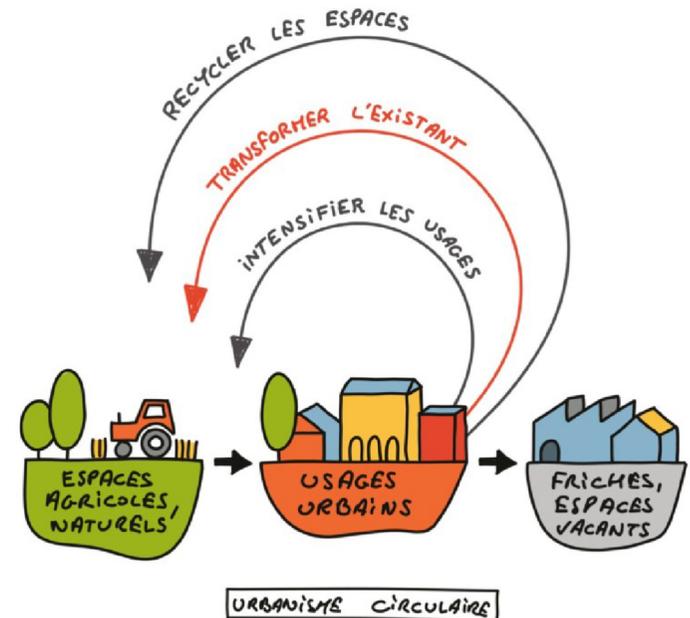
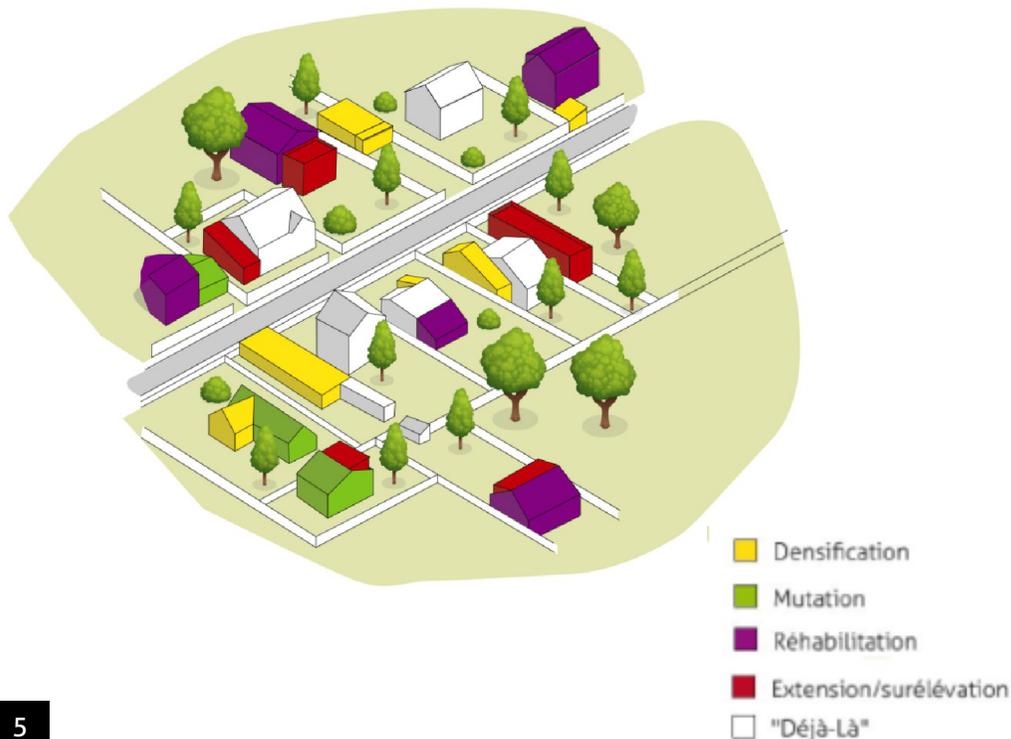
Actuellement

**3%** de matériaux réemployés



- **Sobriété foncière** : la ville de demain est « déjà là » : au niveau national, on compte 3 millions de logements vacants, 170 000 hectares de friches disponibles... et une crise du logement sans précédent... il est nécessaire de recycler le foncier existant, réhabiliter, densifier avant de construire du neuf.

De plus, cela répond aux objectifs de la loi climat et résilience qui demande une réduction des consommations foncières afin de limiter la dégradation des fonctions des sols (gestion de l'eau, réduction du carbone, maintien de la biodiversité, potentiel agronomique...).



# Des thématiques que les CAUE portent au travers de leurs études et leurs publications



Publications téléchargeables  
sur le site  
[www.les-caue-occitanie.fr](http://www.les-caue-occitanie.fr)

Les  
**CAUE**  
d'Occitanie

Union régionale des Conseils, d'Architecture, d'Urbanisme et de  
l'Environnement d'Occitanie

5 avenue Frizac | 31400 Toulouse  
Tel : 05 34 41 39 59 | Courriel : [contact@les-caue-occitanie.fr](mailto:contact@les-caue-occitanie.fr)  
Site Web : [www.les-caue-occitanie.fr](http://www.les-caue-occitanie.fr)

# Communauté de communes de la Haute-Ariège

## Étude Habitat

Réinvestissement des logements communaux vacants

dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
valant programme local de l'habitat (PLUIh)



# Objectif de l'étude

- **Accompagner les communes de la CCHA dans la rénovation de leurs logements communaux vacants afin de les remettre sur le marché de la location et accueillir de nouveaux habitants.**
- **Redynamiser les coeurs de bourgs en supprimant du logement vacant et en attirant de nouvelles populations**
- **Accompagner les communes pour mener à bien des rénovations globales de leurs logements vacants.**
- **Offrir un habitat performant pour répondre aux problématiques de mal logement.**
- **Valoriser le patrimoine communal.**

## **Rôle du CAUE**

Réaliser des études d'aide à la décision pour définir les travaux à engager en vue de rénover chaque bâtiment et logement de manière qualitative.

## **Rôle du BE Expertises & Patrimoine**

Réaliser les audits énergétiques de chaque logement avant travaux et proposer des scénarios d'amélioration d'un point de vue énergétique.

# Bâtiments étudiés

- **12 bâtiments communaux accueillant 20 logements vacants**
- Bâtiments datant majoritairement de la **fin du XIXème – début XXème**. Seule une construction date des années 1970/80.
- Bâtiments correspondant à des équipements publics : **école, mairie, poste**.
- Autres typologies : **presbytère, moulin, grange**.
- **Majoritairement de pathologies structurelles constatées** pouvant mettre en péril les bâtisses : biens communaux surveillés et régulièrement entretenus par les communes pour ce qui concerne les éléments structurels (ex: charpentes et couvertures).
- **TOUTEFOIS, aucun logement étudié ne peut aujourd'hui être remis sur le marché locatif en l'état** du fait :
  - de l'état sanitaire intérieur
  - de l'étiquette énergétique
  - de la non adéquation du logement avec les attentes de la population.



# Une démarche globale

**Un vision globale pour rénover plus efficacement à long terme :**

S'il paraît plus simple et plus économique de **réaliser des interventions ponctuelles**, le cumul de « petits gestes » **finît par s'avérer plus couteux car moins efficace du fait de l'absence de vision globale.**

*Ex: une chaudière sera surdimensionnée si le projet d'isolation n'est pas pris en compte,*

*Une isolation posée avant un changement de menuiseries engendre des ponts thermiques sources de déperditions...*

## LES AVANTAGES D'UNE DÉMARCHE GLOBALE

Améliorer le **confort** du bâtiment pour ses **usagers**

Permettre une **réduction des consommations d'énergie**

Contribuer à la pérennité du bâtiment en **respectant ses caractéristiques techniques**

**Respecter la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère** du bâti

Mettre en œuvre des choix **respectueux de l'environnement**

# Principales pathologies rencontrées

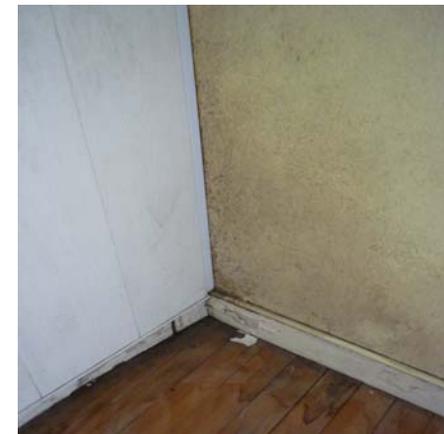
**Les interventions non adaptées** (enduit étanche, absence de ventilation avec changement de menuiseries, isolation avec des matériaux non adaptés...) **créent des problématiques** (principalement liées à une mauvaise gestion de l'humidité) :

- Moisissure, salpêtre.. souvent cachés par les revêtements des murs et accentués par le non renouvellement de l'air intérieur.
- Présence de matériaux contenant de l'amiante ou du plomb.

***mise en danger de la santé des occupants***

- Déstructuration des joints de maçonneries par stockage de l'eau dans les murs du fait de revêtements étanches type enduit ciment.
- Pourrissement des poutres et têtes de plancher enchâssés dans les murs.

***mise en péril de la structure.***



# Bilan de l'existant

**Les logements étudiés sont classés F ou G communément appelés « passoires thermiques ».**

Pour rappel :

- **Il est interdit d'établir de nouveaux contrats de location pour les logements classés G** (ils seront interdits à la location en 2025).
- Les logements classés **F** seront interdits à la location en **2028**.
- A terme, la loi et la réglementation interdiront la location de logement classés **E** d'ici **2034**.

**Il a donc été fortement conseillé aux élus d'anticiper cela au moment des travaux afin d'atteindre l'étiquette énergétique la plus favorable permettant de ne pas avoir à revenir sur des travaux lourds en terme d'économie d'énergie.**

# Propositions d'aménagement

Chaque logement a fait l'objet de **propositions qui reprennent les divers enjeux** (patrimonial, sanitaire, technique, confort, énergétique, environnemental) dans le but de :

- **proposer des aménagements** qui permettent aux communes de **remettre sur le marché des logements performants**, en adéquation avec les **attentes des habitants**.
- de **mettre en avant les potentialités des bâtiments, leurs qualités intrinsèques, leurs « défauts » à corriger.**

Ces propositions sont **conjuguées avec les scénarios des audits énergétiques** pour donner à chaque commune une vision globale des rénovations à mettre en œuvre.

## Bilan énergétique estimés après travaux

Les premiers scénarios d'amélioration proposés permettent d'atteindre :

- des classes énergétiques allant majoritairement de **D à E**, et ponctuellement **C**
- avec des **gains énergétiques compris entre 45% et 80 %**
- et une réduction des Gaz à Effet de Serre de **6 à 26 KgCO<sub>2</sub>.m<sup>2</sup>/an**

Pour cela les travaux portent sur les postes les plus déperditifs, à savoir :

- L'isolation de la toiture
- L'isolation des murs
- Le système de renouvellement d'air
- Les menuiseries
- L'isolation des planchers bas
- Le traitement des ponts thermiques.

Avec une volonté de matériaux biosourcés, limitation des interventions sur les murs en pierre, prise ne compte des qualité du bâti et des équipements techniques peu consommateurs d'énergie.

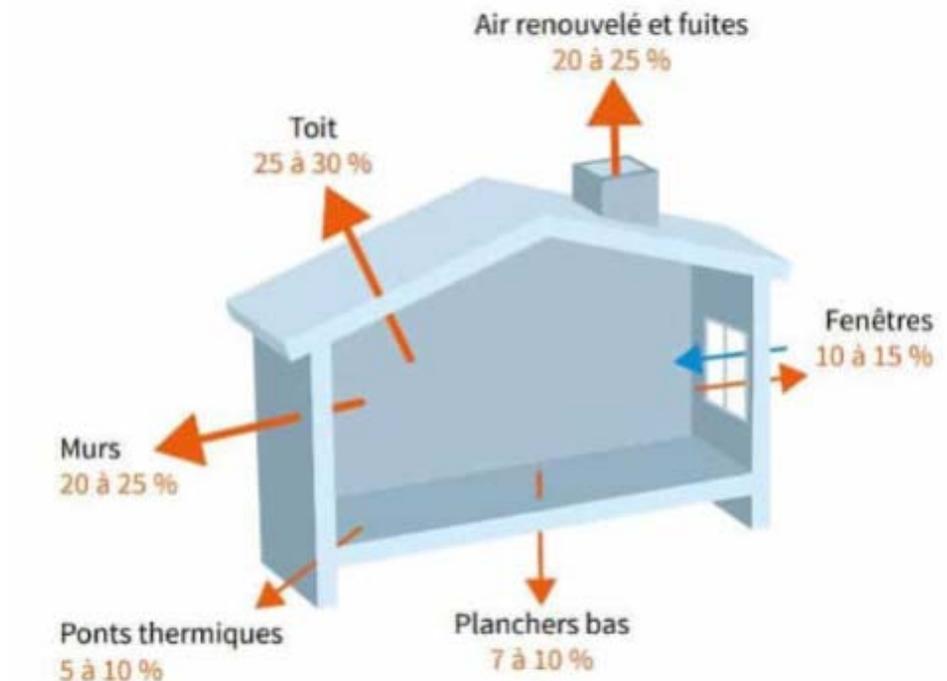


Schéma des déperditions de chaleur dans une maison - source : Ademe

## Bilan

L'accompagnement financier de divers partenaires (Etat, Région, Département) est lié à **l'atteinte d'une étiquette énergétique C.**

**Cela remet en cause certains choix de rénovation « patrimoniaux » et oblige à avoir recours à des équipements qui n'apportent rien en terme de confort,** mais qui permettent d'atteindre un étiquette énergétique ouvrant droit à des subventions, indispensables pour une collectivité.

Aujourd'hui les logiciels des audits énergétiques ne permettent pas d'intégrer les qualités du bâti ancien (inertie des murs, déphasages, gestion de l'humidité..) ni les travaux de préservation de ses qualités (enduit correcteur, ventilation naturelle, aménagement des abords...).

**Il est souvent compliqué de faire correspondre rénovation vertueuse du bâti ancien et étiquette énergétique performante répondant aux attentes des financeurs.**

Le bâti ancien ne se rénove pas comme une construction contemporaine :  
**chaque projet doit être traité au cas par cas.**

**Les**  
**caue**  
**d'Occitanie**

- **Union régionale des Conseils, d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Occitanie**
  - 5 avenue Frizac | 31400 Toulouse
  - Tel : 05 34 41 39 59 | Courriel : [contact@les-caue-occitanie.fr](mailto:contact@les-caue-occitanie.fr)
  - Site Web : [www.les-caue-occitanie.fr](http://www.les-caue-occitanie.fr)