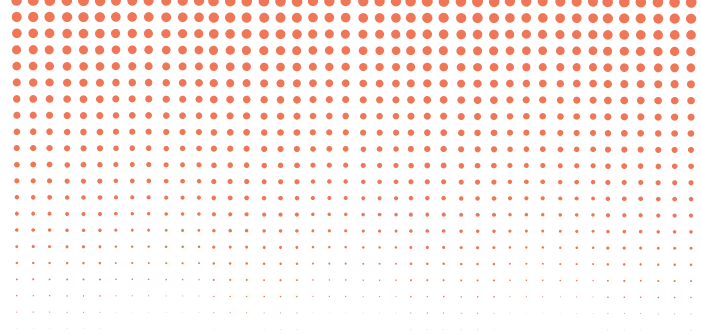


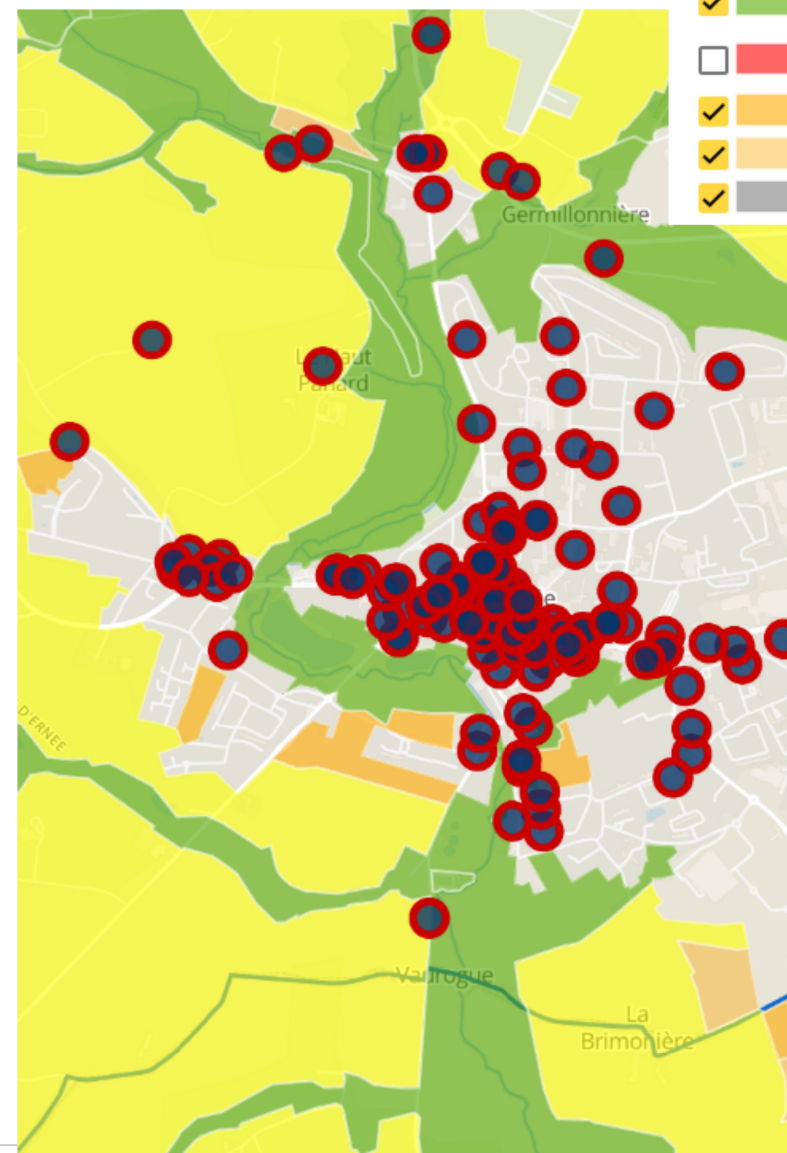


Réhabilitation et sobriété foncière : Présentation du workshop 2025 de la communauté de communes de l'Ernée (53)

Loïc GUILBOT,
Cerema

Résorber la vacance, objectifs et moyens

- Comment rendre attractif des logements inoccupés ?
- Quelles solutions innovantes pour lutter contre cette vacance ?
- Comment faire un projet témoin et faire du territoire un incubateur ?
- Comment attirer les ménages dans les centre-bourgs ?



Organisation

- 4^e semaine d'août 2025
- 5 jours de travail en commun : des séquences d'échanges (compréhension des spécificités du bâti et des modèles économiques) + un atelier de production au fil de l'eau.
- Des acteurs locaux et un groupe d'étudiants (architecture, paysagistes, design, ingénieurs en bât)
- 4 biens identifiés sur deux communes : Ernée et Saint-Denis de Gastines
- Une équipe d'animation du collectif étudiant : cabinet d'Emilie R (Pré-en-Pail-Saint-Sanson)
- Coordination : Cerema



4 biens identifiés, ouverts par les propriétaires



Retour table ronde bâti ancien

Des spécificités

Des difficultés pour le territoire :

- Une méconnaissance assez générale des spécificités du bâti ancien (habitants, élus, professionnels),
- Peu de professionnel au fait des spécificités du bâti ancien en capacité d'intervenir,
- Des organismes de formation présents sur le territoire mais peu orientés vers le bâti ancien (surtout le neuf...),
- Un manque de conseils à destination des propriétaires pour des interventions adaptées et durables,
- Des matériaux traditionnels et adaptés oubliés (pierre, terre, isolants issus de la biomasse, chaux...),
- Peu/pas de chantiers exemplaires.

BATI ANCIEN - UNE REHAB

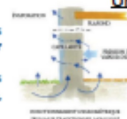
DU SOL AU PLAFON

Le terme "bâti ancien" désigne un bâtiment d'avant 1948 conçu comme un **système ouvert**, gérant naturellement les variations de température et d'humidité grâce à des matériaux perméables (le plus souvent locaux) et une forte inertie thermique.

Une opportunité pour la transition écologique



Ces bâtiments, peu isolés, présentent de nombreuses déperditions thermiques. Leur **réhabilitation permet de limiter leur consommation énergétique**. Les remettre sur le marché immobilier pour répondre aux besoins des habitants, c'est aussi offrir une **alternative à la construction neuve**, qui émet plus de carbone.



Une nécessité

Le fonct... ceux co... laissent... opter p... éviter l'a...

Pour intervenir durablement sur ce patrimoine, une **intervention globale** est nécessaire, intégrant les dimensions environnementales et celle-ci débute avec un **diagnostic complet** pour avoir des données précises et fiables.

PROTÉGER LA STRUCTURE

Créer une extension

Les fondations doivent être dissociées, afin d'éviter les désordres.



Créer une ouverture

Le percement d'ouvertures est possible si l'expertise structurelle le valide.



L'ouverture des murs est plus complexe si le mur est porteur ou fait office de contreventement.

Renforcer structurellement les planchers intermédiaires



Il faut d'abord chercher à réparer le plancher (via le remplacement des appuis sur les poutres, des renforts, des montants intermédiaires...) et installer une isolation phonique.

⚠ Il faut remplacer le plancher, il convient d'être prudent :

- les planchers peuvent servir de contreventement
- la maçonnerie ne peut pas toujours reprendre des charges plus élevées.

Rénover les menuiseries

Conserv... les menuiseries anciennes est souvent avantageux (techniquement et économiquement).

Il existe des astuces simples pour palier les sources d'inconforts liées à leur ancienneté :

- Installer des volets pour éviter le phénomène de parois froides.
- Installer du double vitrage pour renforcer l'isolation thermique.
- Calfeutrer les joints pour limiter les infiltrations d'air.

Traiter les remontées capillaires

Pour limiter ce phénomène il est possible de :

- retirer les enduits étanches à la vapeur d'eau
- installer des drains
- désimperméabiliser les sols

L'isolation t...

Les combles sont source de 30% des déperditions thermiques.

Lorsque l'occupation des combles n'est pas envisagée, il est plus simple de n'isoler que le plancher haut.



La rénovation des menuiseries implique une réduction des infiltrations d'air. Il devient alors nécessaire de mettre en place d'une ventilation adéquate (le choix de la VMC dépendra du confort visé et du budget disponible).

ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE L'ÉNERGIE



- Identifier toutes les pathologies existantes
- Respecter le fonctionnement hygro-métrique
- Privilégier la rénovation énergétique globale
- Ne pas rendre hermétique le bâtiment
- S'informer sur les techniques et matériaux adaptés
- Faire appel à des professionnels qualifiés
- Solliciter les organismes de conseil comme les CAUE et les UDAP dès l'amont du projet

Les isolants biosourcés (bois, cellulose...) sont d'origine naturelle et locale. Grâce à leur propriété parfaitement adaptée à la réhabilitation du bâti ancien, ils peuvent être utilisés de manière adaptée à chaque bâtiment.

Auteure

Bérénice ILLAND, étudiante en 4ème année à l'INSA RENNES, Département Génie Civil et Urbain, stagiaire au CEREMA de Nantes.

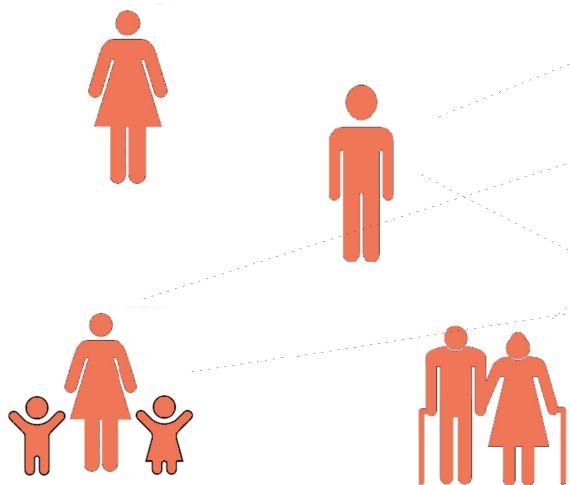
Relectrice

Céline LEMASSON, DTT/ETB, Direction territoriale ouest | CEREMA

Un atelier sur les populations ciblées

En atelier, répondre à 5 questions

« Qui a besoin d'un logement ? »



« Quelles sont ses contraintes ? »

- Occupation saisonnière
- Budget limité
- Proximité des services
- Espace vert requis
- Petite surface attendue

« Quelle est l'adéquation actuelle entre l'offre et la demande sur le territoire de l'EPCI ? »

« Quel autre élément de votre connaissance permettrait d'adapter les réponses des étudiants ? »



« Quel autre élément de votre connaissance permettrait d'adapter les réponses des étudiants ? »



?

Retour table ronde sur les modèles économiques alternatifs

Dans le territoire :

- Un territoire qui expérimente déjà : logements des professionnels de santé, habitat participatif temporaire chez l'habitant, le bail à réhabilitation mis en œuvre par SOLIHA...
- Mais des difficultés pour gérer les logements,
- Une coopération à renforcer entre les acteurs pour trouver des modèles viables sur le long terme
- La nécessité de **construire une stratégie foncière publique** pour engager l'action, en particulier
- La nécessité de **définir les dispositifs** dans lesquels la collectivité souhaite s'inscrire puis **mettre en œuvre des outils** réglementaires (PLU...) fiscaux, financiers et d'animation.

4 critères pour qualifier le caractère alternatif

Des projets en
réhabilitation*

+

portés par
la société civile

+

avec une
programmation
diversifiée

+

... plutôt que
la démolition-
reconstruction

... en complément ou
dans le prolongement
des opérateurs
institutionnels privés ou
publics

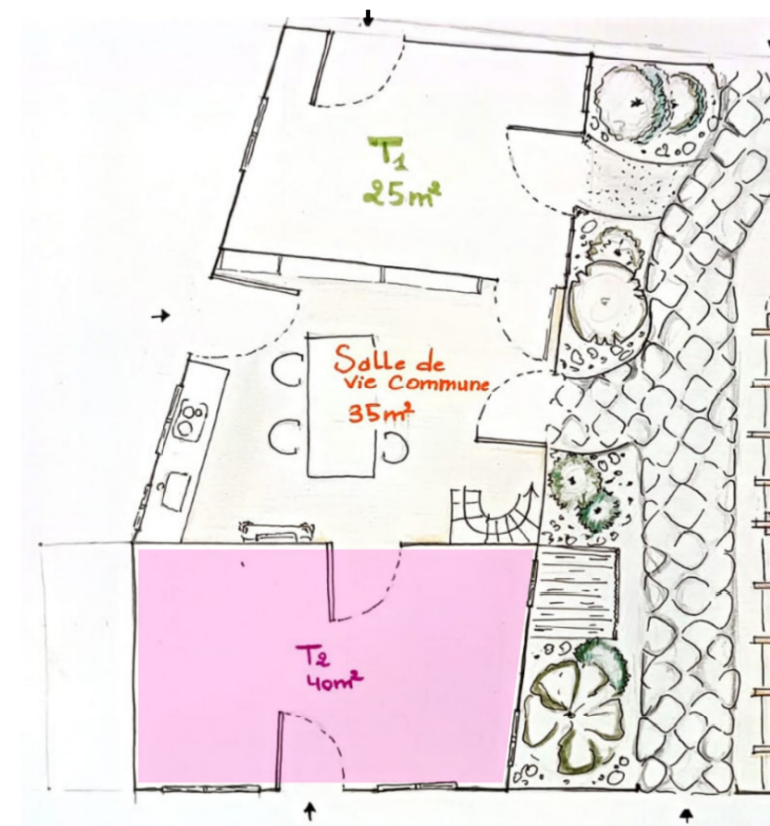
... en termes de
typologie de
logements ou de mixité
fonctionnelle et au
regard du contexte
local

dé

Des propositions pour les 4 bâtiments

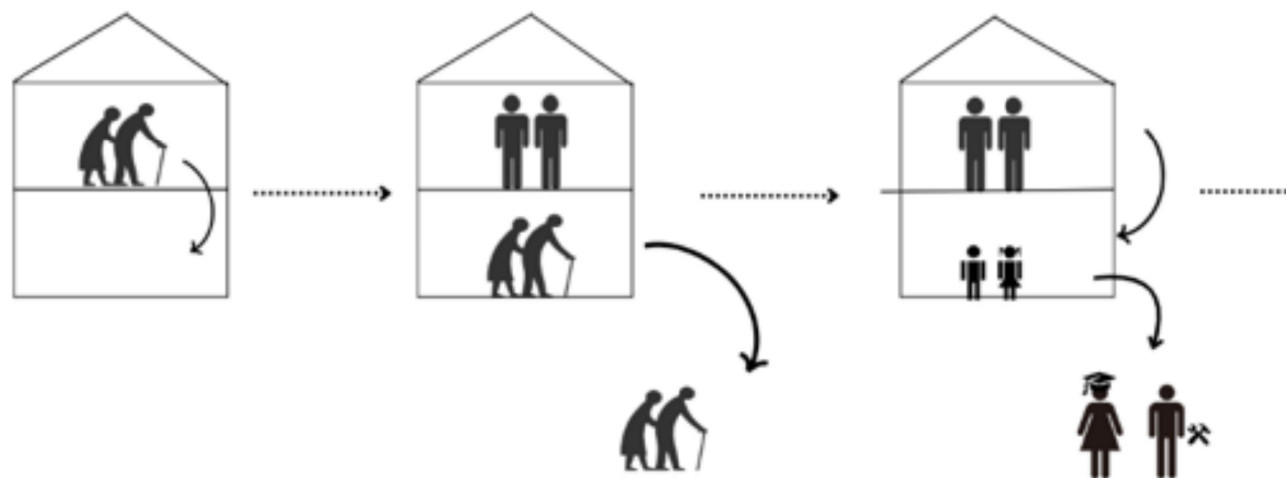


Des logements de différentes tailles qui s'articulent autour d'espaces partagés (intérieurs et extérieurs)



Plan de répartition

Des propositions pour les 4 bâtiments



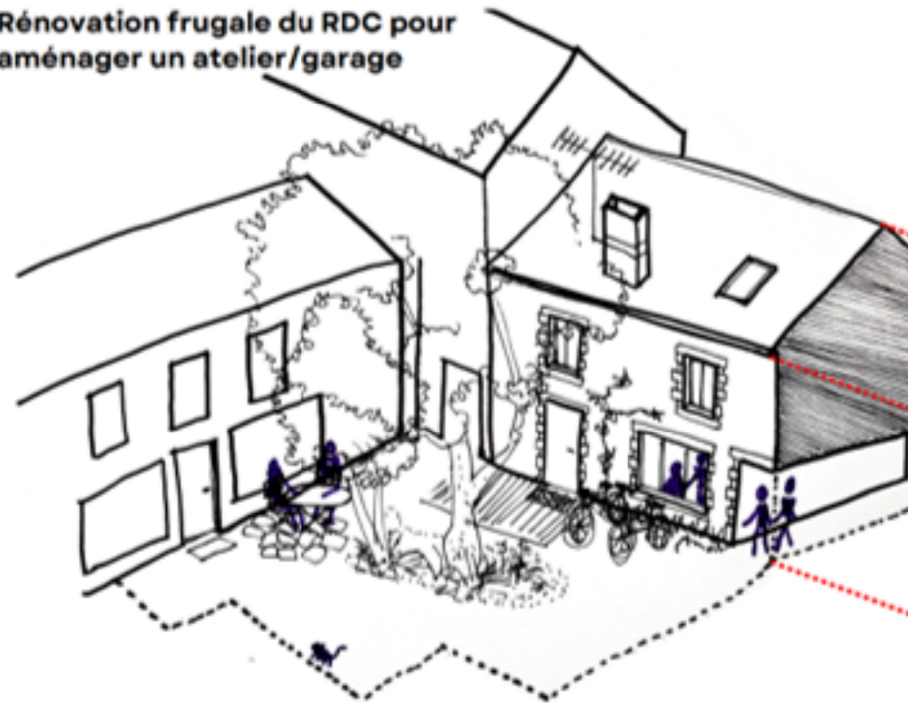
Un logement adaptable pour faciliter les parcours résidentiels

Des propositions pour les 4 bâtiments



Un espace en plus pour des usages partagés (atelier, garage à vélos, salle de musique... jardin...) entre voisins d'une rue de centre-ville

Rénovation frugale du RDC pour aménager un atelier/garage



Pour chacune de ces propositions, il a été identifié :

- Les conditions d'un recensement des biens et leur caractérisation,
- Les conditions de la concertation citoyenne et d'éventuelles modalités d'urbanisme temporaire (portage foncier...),
- Les possibilités de traduction réglementaire (OAP de PLU...) et de fiscalité incitative,
- Les partenaires techniques, sociaux et financiers du territoire,
- Les conditions financières, juridiques, de gouvernance et d'animation,