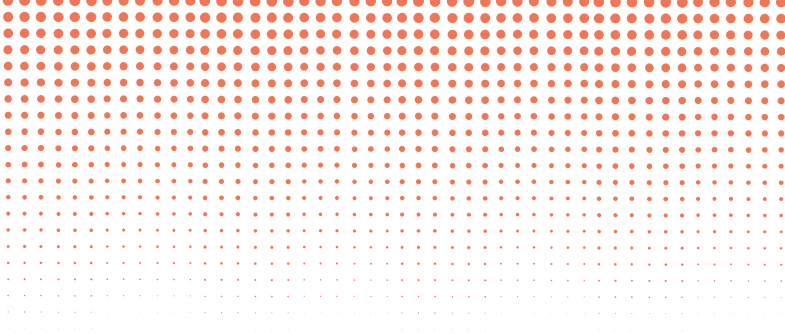


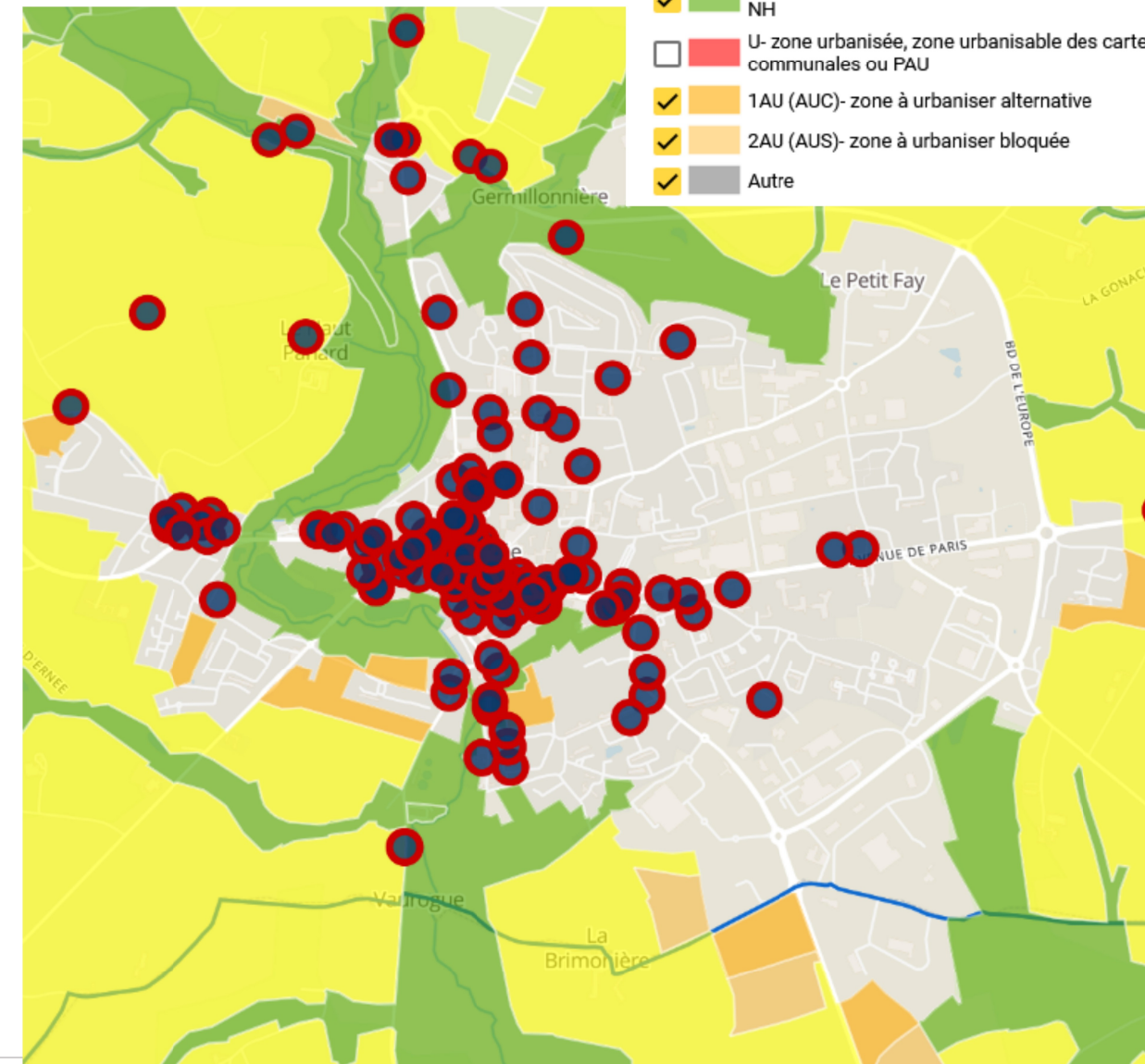


Réhabilitation et sobriété foncière : Présentation du workshop 2025 de la communauté de communes de l'Ernée (53)

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 ancien + modèles économiques) + un atelier de production au fil de l'eau.
- Des acteurs locaux et un groupe d'étudiants (architecture, paysagistes, design, ingénieurs en bâtiment...)
- 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 REHABILITATION

DU SOL AU PLAFOND

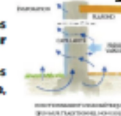
Le terme "bâti ancien" désigne un bâtiment d'avant 1948 conçu comme un **système ouvert**, gérant naturellement l'humidité et la température grâce à des matériaux perméables (le plus souvent locaux) et une forte inertie thermique.

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 nécessaire compréhension de ses spécificités



Le fonctionnement **hygrothermique** de ces bâtiments est différent de ceux construits post-1948. Ils sont perméables à la vapeur d'eau qu'ils **laissent passer entre l'intérieur et l'extérieur**. En cas de rénovation, **opter pour des isolants ou enduits également "perspirants"**, c'est éviter l'apparition de pathologies (humidités excessives, champignons).

Pour intervenir durablement sur ce patrimoine, une **intervention globale** est nécessaire, intégrant les dimensions patrimoniales, techniques, énergétiques et environnementales et celle-ci débute avec un **diagnostic complet** pour avoir des données précises et orienter les travaux en évitant les désordres.

PROTÉGER LA STRUCTURE

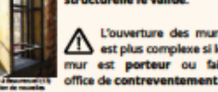
Créer une extension

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



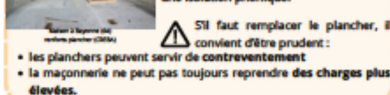
Créer une ouverture

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



Renforcer structurellement les planchers intermédiaires

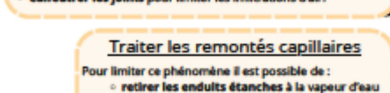
Il faut d'abord chercher à réparer le plancher (via le remplacement des appuis sur les poutres, des renforts, des montants intermédiaires...) et installer une isolation phonique.



Rénover les menuiseries

Conserver les menuiseries anciennes est souvent avantageux (techniquement et économiquement). Il existe des astuces simples pour palier les sources d'inconfort liées à leur ancienneté :

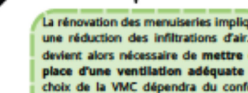
- Installer des volets pour éviter le phénomène de parois froides.
- Installer du double vitrage pour renforcer l'isolation thermique.
- Calfeutrer les joints pour limiter les infiltrations d'air.



Traiter les remontés capillaires

Pour limiter ce phénomène il est possible de :

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



ISOLER L'ENVELOPPE

L'isolation thermique des combles

Les combles sont source de 30% des déperditions thermiques, il est donc indispensable de les isoler.

L'isolation par l'intérieur ($\approx 30\text{cm}$) L'isolation par l'extérieur ($\approx 40\text{cm}$)



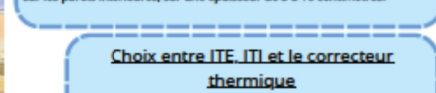
L'isolation thermique des murs

Le choix entre isolation par l'extérieur (ITE), isolation par l'intérieur (ITI) et la correction thermique dépend de l'état du bâti, sa valeur patrimoniale, et les objectifs de performance.

ITI = couche d'isolant (panneaux rigides ou semi-rigides, projeté ou insufflé) sur la face intérieure des murs.

ITE = enveloppe isolante continue sur la façade extérieure du bâtiment

Correction thermique = enduit allégé (ex à base de chaux et de chanvre) sur les parois intérieures, sur une épaisseur de 3 à 10 centimètres.



Choix entre ITE, ITI et le correcteur thermique

	ITE	ITI	Correcteur thermique
Quand	Pignons aveugles façades sans décor	Façade patrimoniale	Supprimer les parois froides
Avantage	Traitement des ponts thermiques	Réduit les déperditions	Préserve l'inertie de la maçonnerie
Vigilance	Traitement complexe des pignons de façade	Consomme de l'espace intérieur	Délai de séchage

ASSURER LE RENOUELEMENT DE L'AIR

LES ISOLANTS BIOSOURCES



Identifier toutes les pathologies existantes
Respecter le fonctionnement hygrothermique
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, liège, chanvre, paille, ouate de cellulose...) sont d'origine naturelle et souvent produit localement. Grâce à leur propriété perspirante, ils conviennent parfaitement à la réhabilitation des bâtiments anciens. Par ailleurs, ils peuvent être mise en place de nombreuses manières (par panneaux, en vrac, soufflés...), ce qui permet de s'adapter à chaque bâtiment.



SOURCES :

DGALN. (2013). *Cahiers Hygraba*.
CSTB. (2011). *Guide de recommandations techniques HUMIBATex*.
Maisons Paysannes de France, Cerema. (2010). *Fiches ATHEBA Amélioration Thermique du Bâti Ancien*.
CODEM. (2021). *Guide de la rénovation de parois à l'aide de matériaux biosourcés*.
AQC. (2019). *Rapport REX*.
PNR des Vosges du Nord. (2015). *Fiches de réhabilitation habitats anciens*.
CREBA. <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/>
CAUE du Gard. <https://www.les-caue-occitanie.fr/gard>

Auteure

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



Relectrice

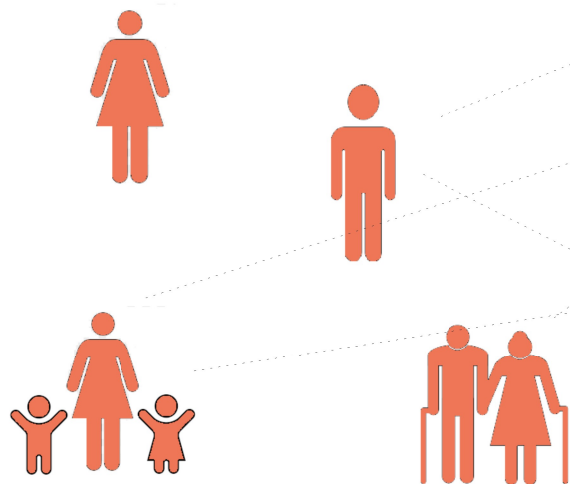
Céline LEMASSON, DDT/ETB, Direction territoriale ouest | CEREMA



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 est le logement recherché ? »



?

« 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, hébergement 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 partie à partir de
- La nécessité de **définir les dispositifs** dans lesquels la collectivité souhaite s'inscrire **puis se doter des outils** réglementaires (PLU...) fiscaux, financiers et d'animation.

4 critères pour qualifier le caractère alternatif

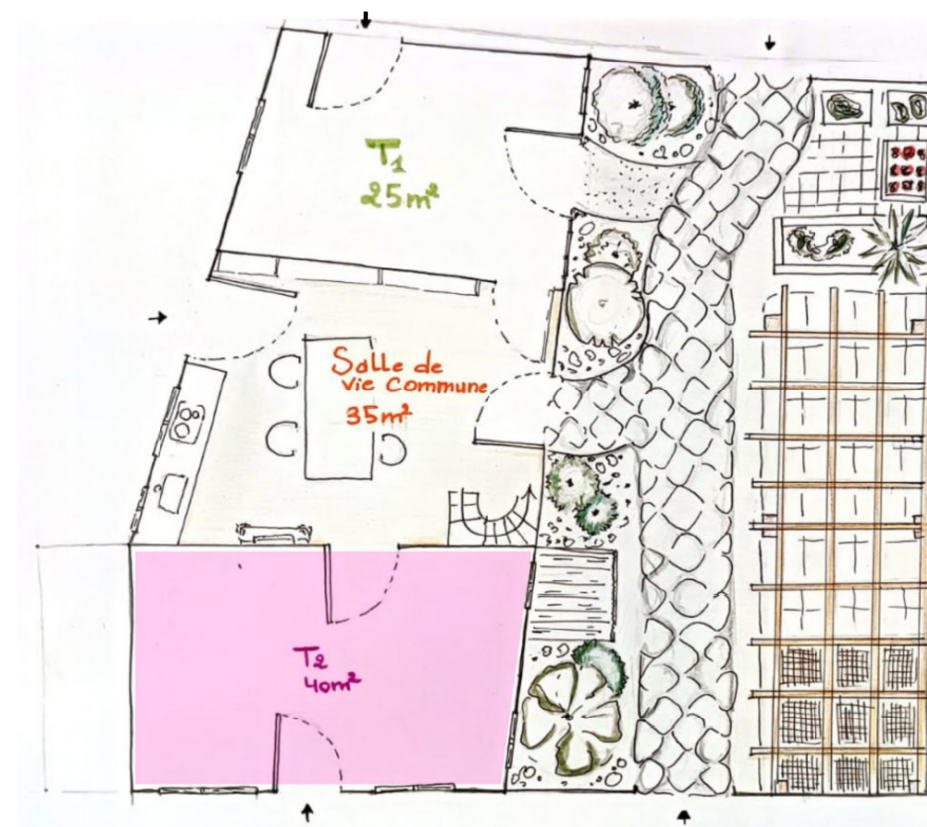


**réhabilitation simple, restructuration des volumes, regroupement de propriétés limitrophes, surélévation et extension*

Des propositions pour les 4 bâtiments

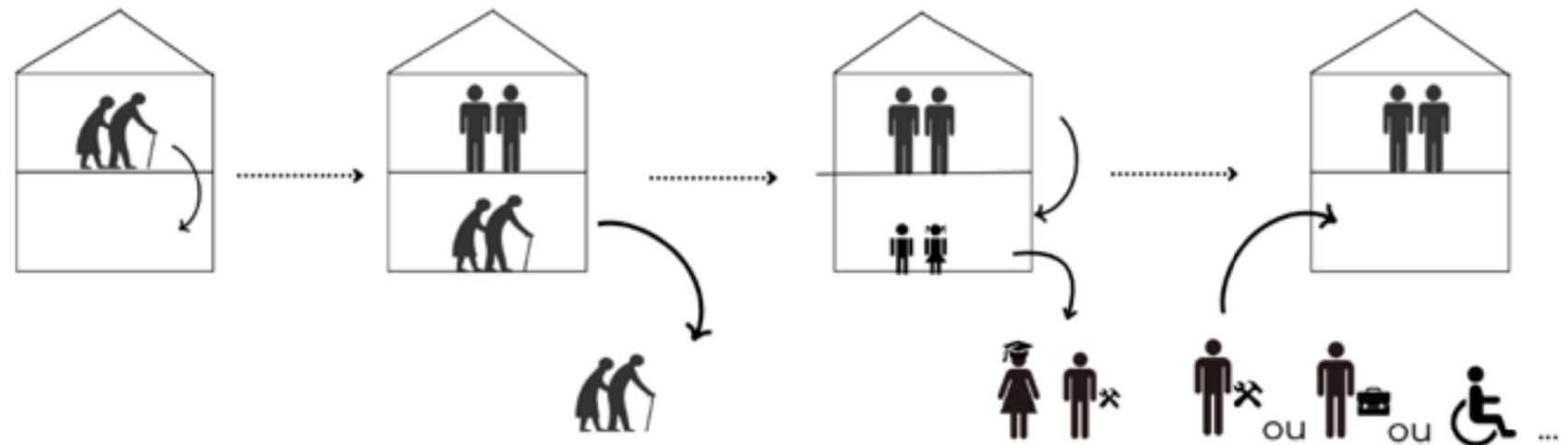


Des logements de différentes tailles qui s'articulent autour d'espaces partagés (intérieurs et extérieurs)



Plan de répartition des logements et accès - Ro

Des propositions pour les 4 bâtiments



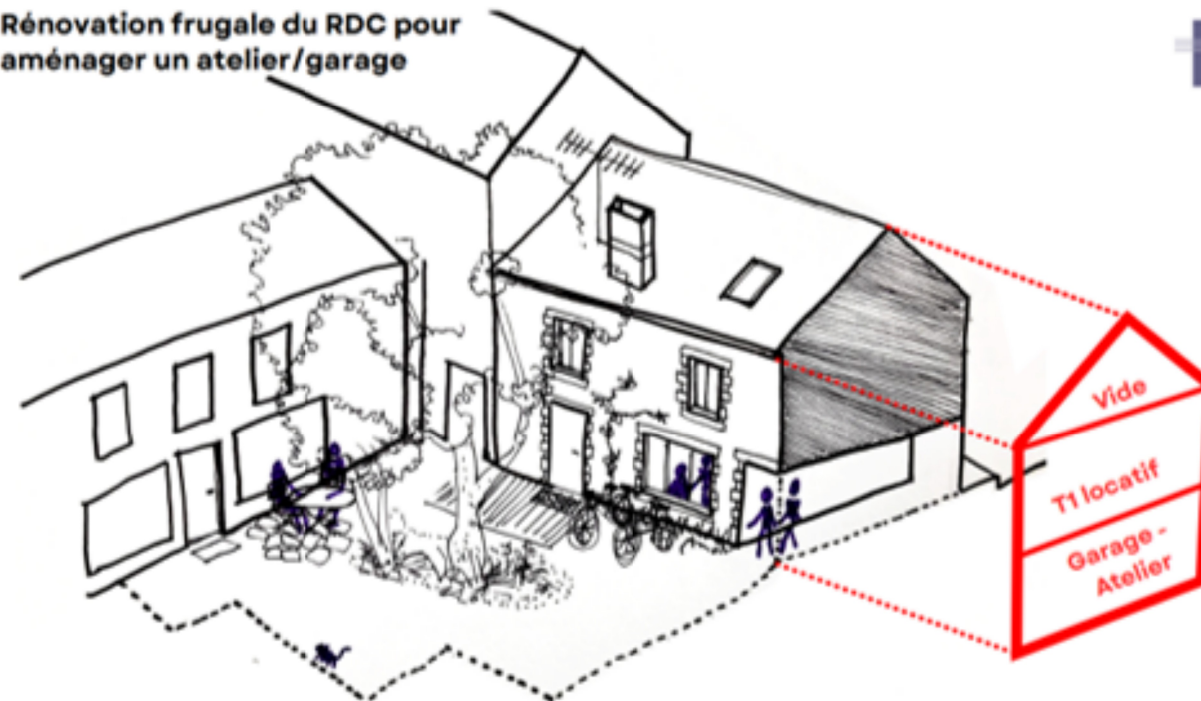
Un logement adaptable pour faciliter les parcours résidentiels

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,