

PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BÂTI ANCIEN



Association
Nationale des
Architectes des
Bâtiments de
France

maisons
paysannes
de france

PATRI  OINE
Environnement
LUR - FNASSEM



FONDATION
LA SAUVEGARDE DE L'ART
FRANÇAIS



 LA DEMEURE
HISTORIQUE



POUR LE BÂTI ANCIEN, LES ASSOCIATIONS DU PATRIMOINE DEMANDENT UN MORATOIRE IMMEDIAT DU DPE ET PRECONISENT 16 MESURES POUR METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION DURABLE DES 10 MILLIONS DE LOGEMENTS CONCERNES.

Dans la lettre ouverte qu'elles ont adressée aux pouvoirs publics dès le 18 novembre 2022, les sept associations nationales du Patrimoine, reconnues d'utilité publique, et l'association des architectes du patrimoine ont lancé un cri d'alarme : **le patrimoine bâti ancien non protégé de la France est menacé de disparition ou de banalisation** par l'application de normes industrielles de transition énergétique inadaptées à ce patrimoine et pour autant soutenues par des subventions publiques.

Cet appel urgent à préserver **un tiers du parc habitable** de l'effet fatal du diagnostic de performance énergétique (DPE) actuel semble enfin avoir été entendu.

Dès le début de cette année, le Sénat a décidé la création d'une commission d'enquête parlementaire sur la rénovation énergétique dont les conclusions sont attendues en juillet prochain.

De même, les deux ministres destinataires de la « lettre ouverte », ceux de la Transition écologique et de la Culture, ont demandé à leurs services de se remettre à l'ouvrage et disent attendre les propositions des parties prenantes.

Il s'agit d'éviter que l'échec patent de la première vague de rénovation thermique, précisément documenté par l'Ecole des Mines ([Évaluation ex post de Matthieu Glachant, directeur du Cerna MINES ParisTech, octobre 2019](#)), ne se répète : inefficacité thermique, absence de retour sur investissement pour les ménages, disparition accélérée des menuiseries anciennes, multiplication des dérivés plastiques à court cycle de vie (PVC) et « gabegie » pour les finances publiques.

Parce que la défense du patrimoine nous mobilise depuis longtemps (la date de création de nos associations suffisant à le démontrer),

Parce que nous représentons ensemble 100 000 acteurs engagés dans la défense du cadre de vie architectural et environnemental,

Parce que nous nous appuyons légitimement sur les hommes de l'art que sont les architectes des bâtiments de France et les architectes du patrimoine,

Nous croyons en la force et en la justesse de nos propositions destinées à sauver le bâti ancien d'un désastre programmé et lui donner à nouveau sa place dans la Transition écologique.

LE CRI D'ALARME DES ASSOCIATIONS DU PATRIMOINE : SAUVER LE BÂTI ANCIEN D'UN DÉSASTRE PROGRAMMÉ

UN PREALABLE : CONNAÎTRE, COMPRENDRE ET RECONNAÎTRE LE BÂTI ANCIEN

Connaître : Un tiers du parc habité

Sur les quelque 37,2 millions de logements et d'habitations en France, quelque 10 millions constituent le bâti « ancien », composé pour 60 % de maisons individuelles et de 40 % d'immeubles. Toutefois, avec les constructions nouvelles, cette part tend à diminuer chaque année.

Seule une infime partie de ce patrimoine ancien est « protégé ». S'il existe quelque 45 000 « monuments historiques » en France, seuls un tiers de ceux-ci sont habités, ne serait-ce que par la force des choses (édifices du culte notamment).

Pourtant, au-delà de ce bâti exceptionnel, le « petit » patrimoine et le bâti « traditionnel » marquent l'urbanisme des villes et des campagnes.

Outre sa présence diffuse qui donne leur saveur à nos paysages, ce bâti met en effet en œuvre des matériaux locaux, comporte de nombreux détails architecturaux et un second œuvre précieux (portes, croisées et volets notamment). Il exprime des diversités régionales, d'époque et de styles.

Comprendre : Des constructions d'une tout autre nature

Ce point est essentiel.

Construit dans une logique bioclimatique, avec des matériaux peu transformés, issus du sous-sol, et souvent produits ou extraits localement, cet héritage commun n'a rien à voir avec un bâti contemporain aux matériaux industriels et non naturels, produits et transportés au prix d'un bilan carbone particulièrement lourd.

La respiration, celle des matériaux utilisés (pierre, bois, chaux, terre cuite...) et des maçonneries, caractérise le bâti ancien : c'est un bâti vivant.

Les bouleversements dans les modes constructifs datent de l'après deuxième guerre mondiale. La **date repère**, relevée dans les statistiques de l'INSEE, étant **1948**. Les maçonneries en parpaing et en béton se généralisent alors au détriment de la pierre, du torchis ou de la brique.

Ce changement de matériaux s'accompagne souvent, dans le contexte d'urgence de la reconstruction et des Trente Glorieuses, d'une moins bonne performance thermique, comme d'une standardisation et d'un appauvrissement ornemental du bâti.

Par mesure de simplification, on définit ainsi le bâti ancien comme celui qui remonte avant 1948.

Mais, ce patrimoine peut être aussi appréhendé par la nature de ses matériaux constitutifs, ce qui permet de lui rattacher des constructions postérieures, utilisant des techniques et des matériaux traditionnels. C'est la voie choisie par l'article R. 173-4 du code de la construction et de l'habitation sur les « travaux de rénovation embarqués ». Lorsque la part des matériaux traditionnels dépasse 50 %, ces travaux de rénovation embarqués ne sont plus obligatoires.

Raisonné ainsi par matériaux serait un critère simple permettant de soumettre les constructions anciennes et certaines constructions contemporaines à une réglementation spécifique.

Certains bâtiments, construits avec des matériaux modernes (béton et métal notamment), n'en sont pas moins remarquables et peuvent également être menacés par une rénovation thermique inappropriée. Environ 1400 édifices, pour la plupart du XXe siècle, sont ainsi labellisés « Architecture contemporaine remarquable » et doivent bénéficier d'un régime plus protecteur que l'actuelle déclaration préalable de travaux dont ils bénéficient (article L. 650-1 du code du patrimoine).

Une rénovation thermique pertinente est ainsi à l'opposé de tout esprit de système. C'est pourtant le parti pris retenu actuellement qui fait reposer la transition énergétique du logement sur un DPE unique et des travaux indifférenciés mis en oeuvre à « marche forcée ».

Reconnaître : Eviter tout « gâchis » environnemental

La destruction du bâti ancien, après un DPE défavorable ou des dégradations consécutives à une isolation inappropriée, constitue un « gâchis » écologique et économique.

Le bâti ancien porte une histoire longue, parce qu'il a été conçu pour durer. Il a souvent connu plusieurs vies au cours du temps, parfois en conservant sa fonction première, souvent en étant réaffecté à d'autres usages : c'est en cela qu'il est moderne.

Selon l'ADEME, la quantité de matériaux à mobiliser pour construire du neuf est beaucoup plus importante que pour rénover un bâtiment existant aux normes BBC (entre 40 et 80 fois plus).

Par conséquent, le « bon calcul » environnemental est de privilégier la rénovation douce et le réemploi du bâti ancien, y compris pour les bâtiments d'exploitation (bâtiments agricoles, bâtiments industriels), sans oublier les bâtiments culturels, qui ont été construits de manière durable.

Et que penser du cycle de vie très court et de la fragilité des matériaux isolants industriels (PVC, polystyrène, etc), souvent dérivés du plastique ? Comment faire face, dans quelques années, au recyclage massif des éléments en PVC de nos façades alors que certaines menuiseries traditionnelles sont pluri-centenaires ? Est-il souhaitable d'enfermer ainsi les ménages dans ce cycle de consommation forcée ?

Le choix d'une rénovation thermique adaptée au bâti ancien, à condition de ne pas le banaliser, permet également de maintenir et de renforcer l'attractivité des territoires. Cette attention portée au bâti traditionnel contribue ainsi à attirer de nouveaux habitants par le maintien d'un cadre de vie de qualité. Le développement du tourisme rural (gîtes, chambres d'hôtes, locations saisonnières) a également vocation à s'inscrire dans le cadre de cette démarche éco-responsable.

UNE METHODE : SORTIR DU DISPOSITIF UNIQUE IMPOSE AU BÂTI ANCIEN

Les associations du patrimoine sont convaincues qu'il est possible de conjuguer le respect du patrimoine ancien et l'urgence du défi climatique. Pour cela, une seule condition : sortir de l'esprit de système « énergétique » qui impose un DPE unique et dans la foulée, des travaux indifférenciés.

C'est un enjeu sanitaire, culturel et de logement.

L'enjeu « sanitaire » : Eviter de « miner » le bâti ancien

Le bâti ancien fait souvent appel à plusieurs matériaux de construction, parfois mis en oeuvre dans la même paroi : moellons de pierre, pierres de taille, meulières, briques, pans de bois. C'est la raison pour laquelle l'ancien DPE était établi sur factures pour les immeubles antérieurs à 1948. Ils échappaient ainsi aux modélisations trop sommaires de l'actuel DPE.

Le bâti traditionnel est désormais gravement menacé par la politique de rénovation énergétique indifférenciée dont l'effet destructeur, immédiat ou à long terme, se manifestera dans le pourrissement des pierres tendres, la dissolution des mortiers, la prolifération des champignons dans les bois.

Il est également à craindre que le bâti traditionnel mal rénové, par une circulation contrariée de l'air et de l'humidité, comme par la stagnation de certains polluants intérieurs, puisse être source de nuisances, voire de pathologie pour ses occupants. Les DPE, suivis d'une rénovation inadaptée, causeront des dommages irréversibles au bâti ancien et impacteront de plus en plus les propriétaires et les occupants. Au fur et à mesure que les classes énergétiques vont se durcir, on peut s'attendre à ce que des contentieux nombreux se développent contre l'Etat qui a imposé des règles inadaptées et contre les entrepreneurs du « prêt à isoler » qui les ont mises en oeuvre sans discernement.

Ne serait-ce que pour en prémunir les finances publiques, il est urgent de changer de direction

L'enjeu culturel : Eviter d'organiser une « extinction de masse » du bâti ancien

L'isolation par l'extérieur (à ne pas confondre avec la pose d'enduits traditionnels), qui détruit toute ornementation en saillie des façades pour y arrimer des dalles généralement en polystyrène (technique la moins couteuse et présentée comme la plus « efficace »), ramène l'architecture à un simple gabarit et la met en péril.

La disparition programmée de nos menuiseries anciennes, croisées ou portes - illustrations des savoir-faire du menuisier, du sculpteur, du serrurier, du verrier et du peintre - au profit de modèles standardisés, généralement en PVC, n'est pas plus acceptable.

Et que penser d'une isolation par l'intérieur substituant aux décors du second œuvre ancien (boiseries et stucs) des revêtements de plâco-plâtre ?

Nous nous opposons à cette « extinction patrimoniale de masse », à cette négation d'une architecture offerte à tous, annihilant les diversités régionales, de statuts ou de styles des bâtiments.

Ce nivellement industriel nous déshumanise et prive les habitants de notre pays de leur héritage artisanal et artistique le plus immédiat.

L'enjeu logement : Eviter de tarir l'offre de logement ancien

La politique de rénovation thermique massifiée des pouvoirs publics commence à avoir un impact négatif considérable pour les propriétaires et les locataires des biens concernés, notamment sous l'effet des sanctions locatives établies aux articles 159 et 160 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique.

Le marché locatif du bâti ancien se tarit, notamment dans les centres historiques que les pouvoirs publics entendent pourtant revitaliser, tandis que se contracte de jour en jour la valeur de biens désormais insusceptibles d'être loués en l'état.

Ainsi, le journal *Le Monde* du 11 mai 2023 explique, dans un article intitulé « La crise du logement s'enracine », que « le site de petites annonces *Se loger* a constaté un quasi-doublement, entre 2020 et 2022, du nombre des biens étiquetés F ou G (consommation énergétique excessive) mis en vente sur la plate-forme », tandis que « le volume d'annonces de location des passoires énergétiques a, en revanche, reculé de 40 % en un an. »

Stigmatisées par des classements énergétiques F et G, nombre d'habitations vont alors changer de mains, peut-être rachetées à vil prix par des promoteurs pour leur appliquer les « solutions » néfastes du « prêt à isoler » ou, tout simplement, les détruire (menace renforcée par le principe du Zéro Artificialisation Nette).

16 PRECONISATIONS DES ASSOCIATIONS DU PATRIMOINE POUR UN BÂTI ANCIEN « FER DE LANCE » D'UNE TRANSITION DURABLE.

Afin de sauver le bâti ancien, nous préconisons de retenir **quatre impératifs** : changer de paradigme, réglementer durablement, investir dans la recherche et la formation, encourager l'économie de la transition durable.

IMPERATIF 1 : CHANGER DE PARADIGME

Ce changement de paradigme déclinera nos trois exigences : une **spécificité du bâti ancien** reconnue dans les Codes qui s'appliqueront à lui ; un **moratoire immédiat** du DPE actuel pour mettre en place un « DPE bâti ancien » ; une **autre méthode de rénovation** fondée sur la réversibilité et les réemplois.

1- RECONNAÎTRE DANS NOS CODES LA SPECIFICITE DU BÂTI ANCIEN

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique reconnaît des « contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales » propres à certains bâtiments permettant l'application d'un régime particulier. Ainsi, le décret d'application n°2022-520 du 8 avril 2022 relatif aux « rénovations performantes » prévoit, outre un certain nombre d'exemptions patrimoniales, une exception pour les travaux de rénovation faisant « courir un risque de pathologie du bâti » lorsque celui-ci « est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ».

Les associations du patrimoine récusent cette méthode, largement impraticable, et demandent à ce que des critères préétablis, identifiables par chacun, soient appliqués afin de définir un régime spécifique au bâti traditionnel.

Dans ce but, il convient de reprendre les critères du [décret n°2017-919 du 9 mai 2017](#), aujourd'hui codifiés aux [articles R. 173-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#). Celui-ci réserve l'obligation de réaliser des « travaux embarqués » d'isolation, lors de ravalements importants, aux seuls bâtiments « *constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite [industrielle], de béton, de ciment ou de métal* », excluant ainsi de l'obligation le bâti traditionnel.

Le [Guide « Quand devez-vous isoler »](#) (septembre 2018), rédigé en application de ce texte par le ministère de la Transition écologique et solidaire, celui de la Cohésion des Territoires et l'ADEME, précise que « *L'obligation concerne uniquement les façades constituées à plus de 50 % en surface de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal. Elle porte donc sur les façades en briques industrielles (non artisanales), en béton banché, parpaings, briques mono-murs ou bardage métallique, c'est-à-dire sur des parois principalement constituées de matériaux industriels au comportement hygrothermique distinct de celui du bâti traditionnel. L'obligation ne concerne pas les façades comportant des matériaux sensibles à l'humidité : les façades en pierre, terre crue, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale (enduit traditionnel à la chaux notamment).* » (p.3).

Cette distinction essentielle doit aujourd'hui fonder l'application d'un régime propre au bâti traditionnel lors des travaux d'isolation volontaires, sachant que les différentes sanctions, notamment locatives, prévues par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, rapprochent de plus en plus ces travaux de ceux, obligatoires, de l'article R. 173-4 du code de la construction et de l'habitation.

2- DECRETER UN MORATOIRE IMMEDIAT A L'APPLICATION DU DPE ACTUEL POUR METTRE EN PLACE UN DPE « BÂTI ANCIEN »

Pour que les travaux d'aujourd'hui ne soient pas les problèmes de demain, nous réitérons notre demande d'une suspension du calendrier d'application de la loi Climat et Résilience aux immeubles d'avant 1948.

Ce moratoire, indispensable si l'on veut éviter d'aggraver une situation déjà problématique, prendra fin lorsque le nouveau DPE « bâti ancien » aura été mis en place par les ministères de la Culture et de la Transition écologique, accompagné d'un régime de travaux propre au bâti traditionnel.

Dans l'attente, rétablir dans le bâti ancien la méthode « sur facture », fondée sur une évaluation ex-post des consommations énergétiques, permettrait de tenir compte de l'hétérogénéité des matériaux mis en œuvre comme de la réalité des usages (pièces peu ou pas chauffées).

Ce nouveau DPE, défini par les deux ministères compétents, sera spécifiquement conçu pour le bâti ancien. Les outils de modélisation propres au bâti moderne - des logiciels statiques - sont en effet inadaptés au diagnostic du bâti ancien, qui ne peut être apprécié à sa juste valeur qu'avec des logiciels dynamiques. Le DPE « Bâti ancien » sera le fruit d'un travail pluridisciplinaire qui tiendra compte de l'état de l'art existant sur le sujet.

Nous demandons instamment qu'il traduise la réflexion des groupes de travail sur la transition écologique constitués au sein des services du ministère de la Culture. Maisons paysannes de France contribue notamment à ces groupes de travail, aux côtés du Département de la Recherche, de la Valorisation et du Patrimoine Culturel Immatériel, de la Délégation à l'Inspection, à la Recherche et à l'innovation et de la Direction générale du Patrimoine et de l'Architecture.

3- CHANGER DE METHODE : PRIVILEGIER REVERSIBILITE ET REEMPLOIS

La question de la réversibilité des interventions en matière de rénovation thermique est centrale pour le patrimoine.

Il convient de prévoir, concernant les monuments historiques, en cas de volonté du propriétaire d'isoler, la conservation sur place des éléments détachés de l'immeuble (portes, croisées ou volets anciens) qui ne pourraient être adaptés sans dommage, dans l'état actuel des ressources ou des techniques.

Pour le bâti traditionnel non protégé, l'« engrangement » et le réemploi sur place des éléments détachés de ces immeubles devrait être promu et favorisé par la réglementation sur le recyclage.

Plus généralement, la filière de recyclage des éléments déposés à l'occasion de rénovations thermiques devrait valoriser leur réemploi, quitte à en organiser la vente, plutôt que leur broyage (réutilisation de croisées anciennes comme vitrines, etc...)

Des matériauthèques, placées sous la houlette des architectes des bâtiments de France, devraient pouvoir accueillir localement les plus précieux de ces vestiges afin d'être étudiés et de servir de modèles.

IMPERATIF 2 : REGLEMENTER DURABLEMENT

*Pour réglementer durablement, nous avons cinq exigences : garantir le régime dérogatoire du **patrimoine protégé** ; respecter l'autonomie - et donc la primauté - de la **législation patrimoniale** ; concrétiser la **différenciation réglementaire** du bâti ancien ; **labelliser** la transition durable du bâti ancien ; **réguler** les professions de diagnostiqueur et de thermicien.*

4- GARANTIR DANS LA DUREE L'EXCEPTION BENEFICIAINT AUX MONUMENTS PROTEGES

Parce qu'il est exceptionnel, ce patrimoine doit jouir d'une exception, garantie dans la durée : un régime pleinement dérogatoire et assumé comme tel. Les 45 000 monuments historiques français ainsi que les 1400 bâtiments labellisés « architecture contemporaine remarquables » seront ainsi maintenus hors de la « législation climatique ».

Les monuments, classés, inscrits ou labellisés « architecture contemporaine remarquable » habités, représentent 0,04 % des 37,2 millions de logements français. Seuls un tiers des monuments historiques ont en effet une fonction résidentielle, les demeures historiques étant au demeurant partiellement ou peu chauffées.

Ces monuments, conservatoires des anciennes techniques d'isolation, constituent des témoignages uniques de la richesse du second œuvre patrimonial (portes, croisées, volets, enduits, décors intérieurs) particulièrement menacés lors de travaux d'isolation. Ceux-ci doivent par conséquent continuer à être exonérés de toute contrainte directe ou indirecte (sanctions locatives notamment) tenant à leur rénovation thermique.

Les monuments historiques, classés ou inscrits, ne sont pas soumis aux normes de diagnostic énergétique applicables au reste du bâti ancien, même si leurs dépendances le sont. Nous demandons que cette exonération soit sanctuarisée.

De même, il convient de soustraire les monuments historiques « à usage tertiaire » de l'obligation de réduire leur consommation d'énergie finale de 60% en 2050 par rapport à 2010 (article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation) - ce qui n'a pas de sens les concernant - par leur intégration aux exceptions de l'article R. 174-22 III du même code.

Les améliorations thermiques des monuments historiques - voulues par leurs propriétaires - seront naturellement réalisées dans le cadre de leur régime propre d'autorisation, selon le principe de réversibilité (voir plus haut). Des instructions précises seront adressées en ce sens par le ministère de la Culture aux DRAC et aux Architectes en chef des monuments historiques.

Dans ce cadre, les pratiques anciennes pourront notamment être documentées, valorisées et rétablies par des « restaurations thermiques », lorsque cela est pertinent.

L'Etat doit, sous la houlette du ministère de la Culture, montrer l'exemple à l'occasion de travaux menés sur ses propres monuments historiques et par des aides spécifiques, permettre aux propriétaires publics et privés d'accéder à des techniques d'isolation pleinement compatibles avec la qualité de leur bâti.

Il convient d'étendre ce régime d'exception aux 1400 monuments labellisés « architecture contemporaine remarquable » afin d'éviter leur dénaturation irréversible. Ce label est en effet une antichambre de la protection au titre des monuments historiques pour le patrimoine récent.

5- RESPECTER L'AUTONOMIE DE LA LÉGISLATION PATRIMONIALE

La protection ponctuelle de monuments historiques est complétée par des espaces protégés. Il existe ainsi 880 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et 45 000 abords de monuments historiques, pour certains « délimités » (Périmètre délimité des abords), 2 700 sites classés et 4 500 sites inscrits par le ministère chargé de l'environnement, représentant au total environ 6 % du territoire national.

Dans ces zones précieuses et fragiles, il convient de maintenir l'autonomie des législations patrimoniales (codes du patrimoine ou de l'environnement) en privilégiant l'acculturation douce de certains objectifs nationaux de performance thermique, notamment par des formations destinées aux principaux acteurs du patrimoine et des circulaires conjointes des ministères chargés de la Culture et de la Transition écologique.

Les objectifs nationaux de rénovation énergétique ne doivent être ni obligatoires ni pénalisants dans ces espaces, conservatoires du bâti ancien, ce qui n'exclut pas des travaux volontaires réalisés sur autorisation. Mais la rénovation thermique ne doit pas être réalisée sous la menace (notamment de sanctions locatives des articles 159 et 160 de la loi du 22 août 2021), c'est-à-dire dans la précipitation. Les revenus locatifs sont d'ailleurs absolument nécessaires à la bonne conservation et la pérennité de ces patrimoines.

Tout renvoi aux objectifs d'autres codes serait dommageable à la préservation de ces espaces fragiles. C'est d'abord par une valorisation du fonctionnement du bâti ancien que leur performance thermique pourra être améliorée. L'intervention de professionnels formés au patrimoine doit y être la règle et le principe de la réversibilité des interventions appliqué chaque fois que cela est possible. Une attention particulière sera portée à la préservation des intérieurs dans le cadre des Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

L'article L. 632-2 du code du patrimoine doit ainsi être rétabli dans sa version antérieure à la loi d'accélération de la production d'ENR du 10 mars 2023. Les « *objectifs nationaux de développement de l'exploitation d'énergies renouvelables et de rénovation énergétique des bâtiments de l'article L. 100-4 du code de l'énergie* », dont les Architectes de Bâtiments de France doivent « *tenir compte* », ne sauraient en effet s'appliquer sans dommage au bâti traditionnel, en particulier celui « *De disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes "bâtiment basse consommation" ou assimilées, à l'horizon 2050* » (article L. 100-4 du code de l'énergie).

La pression des industriels de l'isolation sur les secteurs patrimoniaux ajoute à la nécessité d'un renforcement très substantiel des personnels des UDAP, alors même que leur sous-effectif est manifeste (180 ABF et 750 agents pour 450 000 avis rendus chaque année sur 6% du territoire). L'intervention d'un architecte du patrimoine, permettant de garantir une approche globale du bâti ancien et une rénovation thermique douce, doit également être promue et favorisée.

6- ETABLIR UNE DIFFERENCIATION NORMATIVE POUR LE BÂTI ANCIEN

Un régime spécifique doit être défini pour la rénovation thermique du bâti ancien non protégé.

Nous demandons la création d'un comité de réflexion *ad hoc*.

Aux côtés des deux ministères compétents, ce comité réunira les professionnels (architectes, associations agréées du patrimoine et de propriétaires, formateurs, chercheurs, bureaux d'études, métiers de l'immobilier) concernés par une transition durable du bâti ancien.

Il aura notamment pour mission de proposer des normes adéquates et de recommander de bonnes pratiques en encourageant une approche globale du bâti ancien.

Il pourrait notamment recommander, lorsqu'un bâtiment met en œuvre des matériaux traditionnels (autres que ceux industriels énumérés à l'article R. 173-4 du code de la construction et de l'habitation), que les six postes de travaux de l'article L. 111-1 du code de la construction soient - lorsque les spécificités techniques, architecturales ou patrimoniales du bâti ancien le permettent - traités selon le meilleur état de la technique disponible, par des professionnels spécialisés, à un coût non disproportionné. Des circulaires des ministères chargés de l'écologie et de la culture préciseraient les points de vigilance (nature des matériaux mis en œuvre, existence de décors extérieurs ou intérieurs, de menuiseries patrimoniales...) permettant de conserver et de transmettre ces spécificités. Des travaux adaptés ayant été réalisés, les sanctions locatives des articles 159 et 160 de la loi du 22 août 2021 ne seraient plus applicables.

De même, les propositions de travaux consécutives à un audit patrimonial (article L. 126-28-1 du code de la construction modifié par la loi du 22 août 2021) devraient être « compatibles », non avec les seules « servitudes prévues par le code du patrimoine », ce qui va sans dire et est réducteur, mais avec « les spécificités techniques, architecturales ou patrimoniales du bâti concerné ».

Le comité devra ainsi notamment prémunir le bâti ancien contre les matériaux et les techniques inappropriées, notamment contre l'isolation par l'extérieur, qui ne respecte pas l'esthétique des constructions et porte atteinte à leur pérennité, sinon à la santé de ses habitants, en emprisonnant l'humidité. La loi doit proscrire cette technique pour le bâti ancien, ainsi que l'utilisation de matières susceptibles de l'altérer. Symétriquement, nous demandons de promouvoir les matériaux bio et géo sourcés bien intégrés au bâti.

Par ailleurs, nous souhaitons que la formule « *contraintes* techniques, architecturales ou patrimoniales » (notamment article L. 111.1 du code de la construction issu de la loi du 22 août 2021) soit modifiée pour utiliser le terme « spécificités », car les propriétés thermiques du bâti ancien ne sont pas une contrainte et doivent être valorisées.

De même, les six postes de travaux de la rénovation énergétique : « l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le *remplacement* des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage... » (article L. 111.1 du code de la construction notamment) doivent être renommés d'une façon plus neutre : « six postes de travaux suivants : les murs, les planchers bas, la toiture, les menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage... ».

Le « remplacement » des menuiseries anciennes n'est en effet pas la seule solution à l'amélioration de leurs performances thermiques (elle peuvent être notamment doublées par une fenêtre contemporaine ou une porte intérieure, adaptées, équipées de rideaux techniques, etc.).

7- LABELLISER LA TRANSITION DURABLE DU BÂTI ANCIEN

Les travaux dans le bâti ancien nécessitent des compétences et des formations appropriées. Les intervenants seront validés par un organisme certificateur qui s'assurera du suivi de leur formation à chaque modification réglementaire.

Afin de permettre aux consommateurs de faire un choix éclairé pour leurs travaux énergétiques, nous demandons l'institution d'un label propre à la transition durable du bâti ancien, dont l'Agence Qualité Construction (AQC) assurera le suivi et le contrôle.

Le contrôle du label sera hissé au niveau de l'exigence de cette transition durable.

8- REGULER LES PROFESSIONS DE DIAGNOSTIQUEUR ET DE THERMIEN

Le diagnostic énergétique et celui des travaux thermiques ont une place essentielle dans la Transition énergétique.

Or, ces métiers-clé ne sont pas assez régulés, tout professionnel pouvant intervenir dans le bâti ancien sans apporter la garantie sérieuse de sa compétence. Nous demandons que, pour le bâti ancien, ces professionnels reçoivent effectivement une formation spécifique.

IMPERATIF 3 : INVESTIR DANS LA RECHERCHE ET LA FORMATION

*Il n'y aura pas de transition durable sans consacrer des ressources durables à la recherche et à la formation. Nous avons cinq préconisations : développer durablement la **recherche fondamentale et appliquée**, **inventorier** les patrimoines les plus menacés par les rénovations énergétiques, former encore mieux l'ensemble des acteurs à **l'architecture durable**, **dédier un tiers des conseillers « renov »** au bâti ancien, faire de la formation aux **métiers du bâti ancien** une priorité.*

9- DEVELOPPER DURABLEMENT LA RECHERCHE FONDAMENTALE ET APPLIQUEE

L'importance du bâti ancien et de ses atouts bioclimatiques justifient qu'un effort particulier soit consenti en matière de recherche, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Nous demandons qu'un tiers des dépenses de recherche fondamentale et appliquée relatives à la transition écologique du bâti soit dorénavant réservé au bâti ancien et que son enveloppe globale soit significativement abondée.

Il nous paraît particulièrement nécessaire d'étudier les logiques constructives propres au bâti ancien et de travailler à la modélisation de la manière dont il réagit à court et moyen terme, à l'apport de matériaux pour définir les interventions les plus appropriées.

S'agissant d'un bâti « vivant », nous considérons qu'il convient de raisonner en termes de cycle de vie, en intégrant les acquis des siècles précédents. Cette considération renforce la nécessité de promouvoir une recherche pluridisciplinaire (ingénieurs, modélisateurs, historiens, économistes).

10- INVENTORIER LES PATRIMOINES MENACES PAR LES RENOVATIONS

Des inventaires des patrimoines en voie de disparition, menuiseries extérieures anciennes notamment (portes, croisées, volets), doivent être entrepris par l'Etat et les collectivités (Inventaire général du patrimoine culturel, Sites patrimoniaux remarquables ou PLU « patrimoniaux »).

Le but de ces inventaires est tout à la fois de connaître et d'étudier les diversités techniques et stylistiques de ces patrimoines menacés dans chaque région, d'en organiser la protection et la réédition au modèle en cas de disparition.

11- RENFORCER LA FORMATION DE TOUS A L'ARCHITECTURE DURABLE

La réhabilitation du bâti ancien nécessite une formation spécifique de tous les acteurs intégrant bien d'autres enjeux que la seule performance énergétique.

Le choix des solutions retenues doit se faire selon une démarche multicritères fondée sur des objectifs de performance énergétique, mais aussi sur la façon dont ces solutions agissent sur le comportement physique du bâti et sur son intérêt patrimonial.

Former à cette culture dans une démarche de projet à partir d'un diagnostic global (technique, patrimoniale, énergétique) est fondamental pour déterminer les priorités, les opportunités et les contraintes de l'opération.

Partant d'une vision globale du bâti ancien, la formation sera initiale et continue.

12- DEDIER UN TIERS DES CONSEILLERS « RENOV » AU BÂTI ANCIEN

La très grande majorité des conseillers « ma prime renov » n'ont reçu aucune formation à la rénovation du bâti ancien. Afin d'accompagner la mise en œuvre du futur DPE « bâti ancien », nous demandons que cette lacune soit comblée, de manière que, partout sur le territoire, il y ait au moins un tiers de conseillers formés au bâti ancien, soit la part que représente ce bâti dans le total des logements.

13- DEVELOPPER LA FORMATION AU BÂTI ANCIEN EN LYCEE PROFESSIONNEL

Ce bâti ancien demande une compréhension de l'ensemble des paramètres de la construction sur laquelle il est envisagé d'intervenir.

Dans le *Manifeste pour la Protection du Patrimoine*, nous avons demandé de porter de 3 à 10 % la part de lycées professionnels proposant une formation au bâti ancien. L'exigence de la Transition écologique du bâti ancien renforce l'urgence d'une réponse à cette demande. Une attention particulière sera apportée à la formation de l'encadrement des chantiers lorsque ceux-ci demandent une coordination entre intervenants dans une approche pluridisciplinaire.

IMPERATIF 4 : ENCOURAGER L'ECONOMIE DE LA TRANSITION DURABLE

*Le patrimoine durable fait vivre toute une économie durable. Nous proposons d'organiser une **filière artisanale** de la transition écologique, de réorienter les **aides publiques** vers des solutions durables, de sauver des **éléments de menuiserie** patrimoniaux les plus représentatifs.*

14- ORGANISER UNE FILIERE ARTISANALE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Les solutions industrielles massivement développées avec la transition énergétique du patrimoine méconnaissent non seulement la spécificité du bâti ancien mais aussi l'apport durable des artisans. L'artisanat et les métiers d'art constituent pourtant des valeurs sûres dans le temps et dans l'espace.

Ils doivent constituer des référents importants dans l'ensemble des activités intéressant les bâtiments. En faisant appel à leur réseau spécifique et à leur filière, il importe de mieux les intégrer dans le circuit des actions concernant la transition écologique. De plus, ces métiers constituent non seulement un vivier en termes de qualité mais aussi en termes d'emplois, que l'on peut décliner sur tout le territoire, ce qui les rend aptes à participer à la vie économique du monde rural.

Il convient de redonner à ces métiers la place dans la formation des jeunes par un apprentissage et une mise en valeur leurs actions économiques, culturelles et artistiques.

15- REORIENTER LES AIDES PUBLIQUES VERS DES SOLUTIONS DURABLES

Parce qu'elles sont mal ciblées et mal évaluées, l'Etat ne trouve pas son compte dans les aides à la rénovation énergétique qu'il octroie.

Même après avoir resserré ses dispositifs d'aide, l'Etat pourrait avoir à payer encore plus demain : lorsque les dommages au bâti ancien, inévitablement, apparaîtront, lorsque des matériaux non conçus pour durer, inévitablement, devront être remplacés, lorsque, peut-être aussi, sa responsabilité sera recherchée pour les atteintes à la santé que ses aides auront indirectement encouragées.

Le respect du bâti ancien permet d'éviter un tel scénario : la raison commande d'accompagner ce qui est véritablement durable en arrêtant de financer ce qui ne l'est pas.

En premier lieu, il est raisonnable d'encourager la réaffectation de bâtiments anciens à de nouveaux usages par des aides ciblées plus intéressantes que celles qui sont données à des projets faisant table rase d'éléments anciens pour « faire » du neuf (la destruction de bâtis de qualité a par exemple été constatée dans certains projets soutenus par le programme national « Action Cœur de Ville »).

De même, il est raisonnable de flécher des aides sur le bâti concerné par le DPE bâti ancien (subventions ad hoc) car ce bâti ancien a démontré sa durabilité.

Plutôt que de le condamner à disparaître ou perdre sa nature afin de s'adapter, coûte que coûte, à des normes qui ne sont pas faites pour lui, il faut l'aider à réussir une transition qui le respecte et qui sera donc durable. Ce n'est pas le cas aujourd'hui : le bâti ancien, lorsqu'il est exempté du DPE standard pour assurer sa survie, est totalement privé d'aide à la rénovation énergétique.

Mais il est raisonnable aussi d'aller plus loin en interdisant toute aide dans le bâti ancien liée à la pose de matériaux industriels ou à des projets faisant table rase d'éléments anciens pouvant être reconvertis ou réaffectés à des usages de notre époque.

16- INCITER A LA CONSERVATION DES MENUISERIES ANCIENNES

Jeter systématiquement des menuiseries anciennes pour les remplacer par des matériaux industriels n'est pas un geste durable. Nous proposons ainsi de créer un fonds « portes anciennes » incitant à la restauration ou à l'adaptation des menuiseries subsistantes.

Les portes anciennes peuvent en effet être considérées comme l'âme d'une maison et sont un élément essentiel de la beauté des centres anciens. Elles sont les premières victimes des rénovations thermiques abusives. De nombreux livres démontrent leur diversité d'époque, régionale, de richesse et de style, aujourd'hui menacée de standardisation (pose de bloc porte en PVC ou en métal). Ainsi, une action ciblée de l'Etat (ministères de la Culture et de la Transition écologique), comme des collectivités, permettrait de sauver ce patrimoine en voie d'extinction. Nécessaire et urgente, cette action pourrait être étendue aux croisées et aux volets anciens.

LE G7 PATRIMOINE : 7 ASSOCIATIONS NATIONALES RECONNUES D'UTILITÉ PUBLIQUE REPRÉSENTANT ENSEMBLE 100 000 ACTEURS MOBILISÉS POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

Défenseurs actifs et responsables du patrimoine, depuis 121 ans pour la plus ancienne d'entre nous, nos associations, reconnues d'utilité publique, représentent, au niveau national et local, la société civile dont elles expriment les aspirations et dont elles soutiennent les projets ainsi que les combats.

La Demeure Historique. Association nationale fondée en **1924**, reconnue d'utilité publique en 1965. Comptant 3 000 adhérents, propriétaires gestionnaires, elle se consacre à la sauvegarde du patrimoine historique privé. Les 3 000 monuments et jardins protégés qu'elle accompagne et conseille accueillent chaque année 9 millions de visiteurs.

Maisons paysannes de France. Association nationale créée en **1965**, reconnue d'utilité publique en 1985. Comptant 7 000 adhérents, elle œuvre à la préservation du patrimoine culturel rural et des paysages ruraux en accompagnant, par le partage de son savoir-faire, la restauration du bâti ancien non protégé. Son centre de formation au bâti ancien, certifié Qualiopi, propose un programme adaptable à la demande des acteurs du patrimoine.

Patrimoine-Environnement. Fédération nationale née en **2013** de la fusion de la Ligue urbaine et rurale (1928) et de la FNASSEM (1967). Reconnue d'utilité publique en 2013 et agréée pour la protection de l'environnement. Regroupant 210 associations et 600 membres, elle représente 40 000 adhérents indirects (hors membres du G7). Elle se consacre à la défense juridique du patrimoine et à la sauvegarde du patrimoine de proximité.

Sauvegarde de l'Art français. Née en **1921** sous forme d'association nationale, reconnue d'utilité publique en 1925 et transformée en fondation en 2019, elle se consacre à la sauvegarde du patrimoine religieux (églises et chapelles rurales notamment) ainsi qu'à la restauration des œuvres d'art du patrimoine français.

Sites & Monuments (SPPEF). Association nationale créée en **1901**, reconnue d'utilité publique en 1936 et agréée pour la protection de l'environnement. Elle mène devant les tribunaux, les enceintes politiques et médiatiques le combat pour la préservation du patrimoine naturel, bâti et mobilier.

Union Rempart. Union nationale d'associations locales et régionales. Créée en **1966**, reconnue d'utilité publique en 1982. Réunissant près de 200 associations, 10 000 citoyens engagés, 4 000 bénévoles et 20 000 jeunes scolaires, elle promeut la sauvegarde et la transmission du patrimoine par l'éducation populaire.

VMF Patrimoine (Vieilles Maisons Françaises). Association nationale fondée en **1958**, reconnue d'utilité publique en 1961. Comptant 17 000 adhérents propriétaires ou passionnés, elle se mobilise pour faire connaître, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager.

Association nationale des Architectes des Bâtiments de France (ANABF). Association professionnelle regroupant les 180 ABF et d'autres professionnels du patrimoine, de l'architecture et de l'urbanisme.

Association des Architectes du Patrimoine, association ayant pour but de rassembler les Architectes Diplômés de l'Ecole de Chaillot (Centre d'Etudes Supérieures d'Histoire et de Conservation des Monuments Anciens ou Centre des Hautes Etudes de Chaillot).