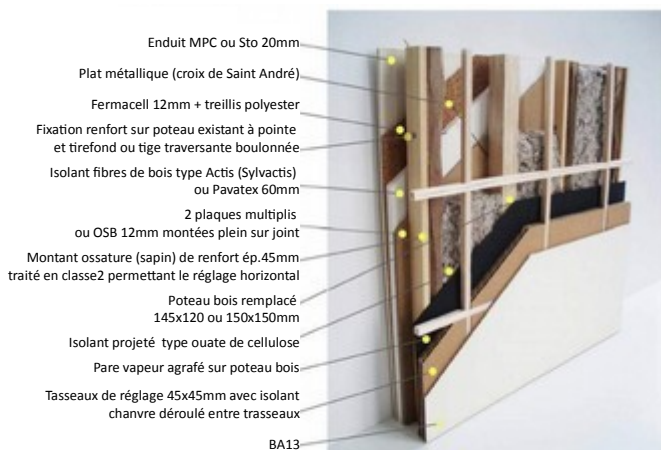


# Fiche repère

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BÂTIMENT Rénovation et risques de dégradation des bâtiments anciens

**Idée reçue :**  
**« Le parc ancien, il n'est pas possible,  
pas rentable, de le rénover sans le dégrader ! »**



Exemple d'isolation de mur ancien (immeuble faubourien à pan de bois, 1873 et 1880, Passage Goix (75019), MOA SIEMP, MOE F + L architectes)



- Façades sur rue
- Façades sur cours

L'APUR estime que la surface des façades sur cour représente en moyenne 70 % des surfaces de façade dans un îlot Haussmannien (image DRIEA, source GéoPortail)

### Des solutions existent :

Les politiques publiques encouragent la rénovation des bâtiments y compris anciens ; certains acteurs manifestent des réticences vis à vis des isolants et habillages rapportés. Il est vrai que la généralisation, par exemple, des revêtements imperméables, a entraîné, par le passé, de nombreuses dégradations de bâtiments en piégeant l'humidité dans des murs en matériaux traditionnels, bois, pisé, pierre, etc. Ces erreurs n'ont pas été commises dans un contexte de rénovation thermique, mais elles contribuent à une certaine défiance.

Pourtant, de nombreux exemples récents montrent qu'il est tout-à-fait possible, sur du bâti ancien :

- d'atteindre un niveau BBC rénovation,
- de façon respectueuse du patrimoine,
- en s'adaptant aux spécificités hygrométriques des murs en matériaux traditionnels.

### Si la façade sur rue ne peut être isolée par l'extérieur, il existe d'autres marges de manœuvre :

Pour certaines façades, il est délicat d'isoler par l'extérieur. Pour autant, la conclusion que rien ne peut être fait sur le bâtiment est trop hâtive, la façade sur rue ne représentant pas la seule surface déperditive. Les façades sur cours, les toitures, les surfaces vitrées, l'étanchéité à l'air sont autant de pistes d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment qui peuvent être traitées, notamment en saisissant toutes les opportunités (réfections de toiture, ravalement, etc) pour « embarquer » la rénovation énergétique.



## Des dispositions spécifiques sont à prendre pour les matériaux anciens :

Pour tenir compte des spécificités des bâtiments anciens (définis comme les bâtiments d'avant 1948), la réglementation thermique dite « élément par élément » ne fixe pas de performance minimale pour l'isolation des parois en matériaux traditionnels (pierres, bois, briques, etc). Cela ne signifie pas que la rénovation n'est pas nécessaire. Des dispositions spécifiques sont en revanche à prendre :

- utiliser des matériaux aux comportements hygrométriques adaptés (fibres de bois, béton de chanvre, etc),
- éviter les points froids, qui entraînent généralement de la condensation,
- éviter les points de rosée à l'intérieur du mur (contrairement à une idée reçue, ce n'est pas dans le cas d'une isolation par l'extérieur mais dans le cas d'une isolation intérieure que le risque de point de rosée dans le mur est le plus élevé),
- anticiper une réversibilité possible des travaux.

## Choisir les professionnels compétents :

Pour toutes les raisons évoquées précédemment, il est important de faire appel à des professionnels ayant les compétences adaptées à la rénovation de bâtiments construits en matériaux traditionnels.

## Pour aller plus loin :

- La traduction du « Facteur 4 » au secteur du bâtiment (objectif global de division par 4 des émissions de GES d'ici 2050) correspond à ramener d'ici 2050 l'ensemble du parc bâti francilien à un niveau BBC rénovation : voir fiche [Objectif du SRCAE et « facteur 4 », DRIEA](#).
- Il est quasiment impossible d'atteindre les objectifs régionaux sans rénover le parc ancien de manière assez ambitieuse.  
Une confusion est parfois faite entre « patrimoine » en tant que notion culturelle, bâtiment ancien d'avant 1948 au sens de la réglementation et

bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Ces derniers sont négligeables en surface et en consommation d'énergie relativement au parc bâti francilien et peuvent donc être traités différemment. Par contre, le parc bâti à l'intérieur des périmètres de protection en constitue une part importante et peut donc difficilement être ignoré.

## Bibliographie :

- Retour d'expérience Ekopolis : Réhabilitation de deux immeubles d'habitation de 1873 et 1880, Passage Goix (75), Juillet 2015 - Juin 2016  
<http://www.ekopolis.fr/sites/default/files/Retour%20d'expe%CC%81rience%20%20Passage%20Goix.pdf>
- Guide Info-énergie Rhône-Alpes 2015 : Isolation et humidité dans les parois  
[http://www.infoenergie69-grandlyon.org/IMG/pdf/isolation\\_et\\_humidite\\_.pdf](http://www.infoenergie69-grandlyon.org/IMG/pdf/isolation_et_humidite_.pdf)
- Guide Mairie de Paris 2014 opération programmée d'amélioration de l'habitat "développement durable et économies d'énergies" (OPAH 2D2E) : L'isolation thermique par l'extérieur pas à pas  
<https://paris.coachcopro.com/media/download/1946>
- Analyse de la performance thermique des logements parisiens par l'Apur  
<http://www.apur.org/etude/analyse-performance-thermique-logements-parisiens>
- Séminaire Ekopolis Concilier patrimoine et rénovation énergétique : Réhabi(li)ter saison 2016-2017, Ekopolis, DRIEA, DRIEE, DRIHL, CAUE, Ademe  
<http://www.ekopolis.fr/rendez-vous/rehabiliter-20162017-concilier-patrimoine-et-renovation-energetique>

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement  
et de l'Aménagement  
ÎLE-DE-FRANCE

21-23 rue Miollis  
75732 Paris Cedex 15  
Tél : 33 (01) 40 61 80 80  
Fax : 33 (01) 40 61 85 85