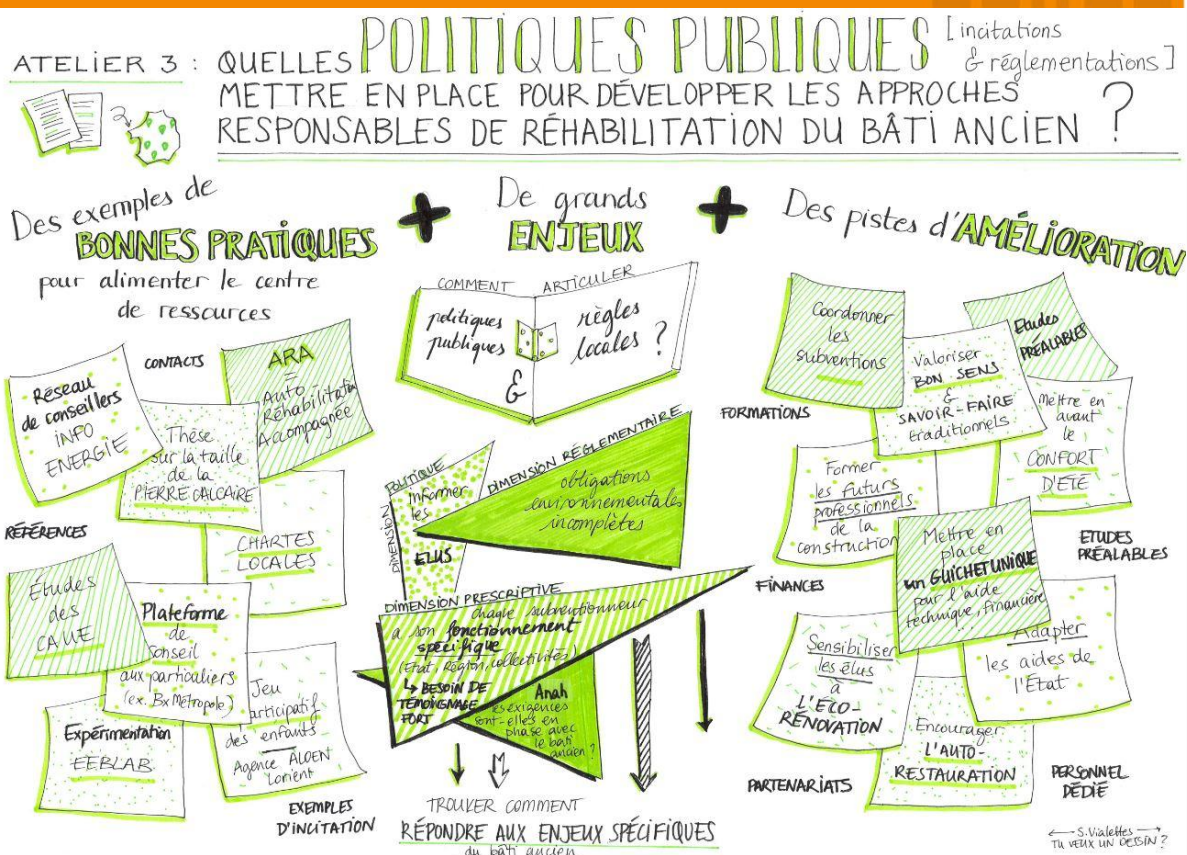


## Compte-rendu des ateliers du colloque CREBA (29/11/2018)

**Atelier concerné :**  
**Quelles politiques publiques (incitations et réglementations) mettre en place pour développer les approches « responsables » de réhabilitation du bâti ancien ?**

**Rapporteurs :**  
**Jacky CRUCHON et Marie LE SCOUR**



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER SUR LES POLITIQUES PUBLIQUES A DÉVELOPPER POUR ENCOURAGER LA RÉHABILITATION RESPONSABLE DU BÂTI ANCIEN

## > Présentation

L'atelier qui portait sur la question suivante : « Quelles politiques publiques (incitations et réglementations) mettre en place pour développer les approches « responsables » de réhabilitation du bâti ancien ? », était animé par Jacky CRUCHON, expert en urbanisme patrimonial et Marie LE SCOUR, chargée de mission chez Sites et Cités remarquables de France, réseau de 240 collectivités territoriales. Lors du discours d'ouverture du colloque de lancement de CREBA, le matin du 29 novembre 2018, Martin MALVY, Président de Sites et Cités remarquables de France exprimait le souhait que CREBA serve de base à une évolution des réglementations. C'est donc dans une démarche de construction collective, à partir de CREBA, que cet atelier s'est déroulé.

## > Objectifs de l'atelier

- Réfléchir collectivement sur comment promouvoir des politiques locales de réhabilitations responsables et les articuler avec les politiques publiques (Anah, collectivités, Etat via les incitations financières...)
- Rechercher des solutions aux problématiques constatées, quelles évolutions des prescripteurs ?
- Alimenter le centre de ressources, faire connaître les bonnes pratiques et expériences.

## > Etat des lieux et exposé des problématiques

Dans un premier temps, Jacky CRUCHON a rappelé plusieurs éléments concernant la réglementation thermique pour le bâti ancien en 2018, notamment la Loi « transition énergétique » 2015-992 du 17/08/2015, ainsi que l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants modifié par l'arrêté du 22 mars 2017.



Après avoir abordé les dimensions réglementaires et les dimensions prescriptives, trois exemples de pratiques ont illustré les approches variées de territoires qui s'engagent sur la réhabilitation responsable du bâti ancien à des échelles différentes :

- Saint Léonard de Noblat : réflexion au moment de l'étude du PSMV
- Cahors : volonté d'approche scientifique, projet d'agglomération, sensibilisation des acteurs
- Bayonne : passage à l'étape de la mise en œuvre, promotion de la pratique des artisans et maîtres d'œuvre, mobilisation des acteurs de la production de logements de qualité.

## > Atelier collaboratif

La centaine de personnes présentes a ensuite pu participer à une consultation collective, basée sur deux axes principaux, à l'image des deux couleurs de post-it utilisées :

### ■ Bonnes pratiques, post-it bleus

Connaissiez-vous :

- Des exemples de bonnes pratiques d'incitations à une réhabilitation responsable ?
- Des réhabilitations intéressantes à faire connaître ?
- Pouvez-vous nous indiquer le lieu et le nom de la personne à contacter ?



### ■ Pistes d'améliorations, post-it jaunes

- Quelles améliorations possibles des pratiques locales et nationales ?
- Quelles hypothèses d'évolution ?
- Quels objectifs donner ?
- Comment atteindre ces objectifs au niveau des territoires ?

## > Résultats obtenus

### ■ Bonnes pratiques, post-it bleus

De nombreux témoignages ont été partagés, ce qui va permettre d'alimenter le centre de ressources.

Toute nouvelle proposition de contribution peut être soumise en complétant ce formulaire



- Expériences « Terre et couleur » en Bourgogne : 10 000 participants, peu de moyens, association structurées, formateurs, comment intervenir à peu de frais.
- expériences cas difficiles : solutions techniques de remédiation et de suivi : d'une part suivi hygrothermique, QAI, d'autre part solutions matériaux mode constructif, et enfin solutions ventilation adaptée pilotage.
- nombreux cas répertoriés dans les deux derniers numéros de la Revue MPF sur les « cœur de villages » (n° 209 et 210).
- Carnets pratiques et ateliers de démonstrations et visites de chantiers.
- La collaboration avec Maisons Paysannes de France : CAUE 31.
- il existe une aide à l'accompagnement pour la rénovation énergétique globale et performante pour les ménages (audit, diagnostique global) proposé par le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine.
- Il existe une solution de tiers-financement par l'Agence Régionale Artee pour financer les restes à charge pour les travaux de rénovation globale.
- Expérimentation EEBLAB (energy efficiency building Lab en Ile-de-France – Climate kic + Région Ile-de-France + 100 partenaires privé + RenoCoop) [lefevre.dominique@gmail.com](mailto:lefevre.dominique@gmail.com)
- Rénovation globale optimisée pour scann to bim. Bati 16<sup>ème</sup> siècle Rehabitasystem à Bayonne : programme investissement à venir 2011 [lefevre.dominique@gmail.com](mailto:lefevre.dominique@gmail.com)
- expériences :
  - par zone géographique climatique
  - par problématique de réhabilitation
  - réussite / ratage
  - solution à Babylan Energie / carbone biosourcé
- Plateforme de conseils aux particuliers, associations, architectes, conseillers EIE pour prise en compte globale. CAUE 31 + EIE dans tout le département.
- Deux livres : Pierre Denou (1bis lieu-dit Verriney 79200 Gourgé) : réhabilitation d'une bâtisse en ruine (enduit chaux, etc., intérieur dalle de chaux, charpente traditionnelle).
- Ville de Joinville (Haute-Marne) a dédié une cellule à l'aide à la réhabilitation pour tous les propriétaires du cœur de ville (y compris commerces) : aide et participation au diagnostic ; appui technique et mobilisation d'artisans compétents ; appui à la mobilisation des aides financières.
- Contacter la société Arboga M. Bénéjet Maxime, [contact@arboga.fr](mailto:contact@arboga.fr) 0620160733 Négocier spécialisé dans les matériaux bio sourcé, nombreux projets vertueux depuis 1989.
- Bonne pratique d'incitation à une réhabilitation responsable ? => « Charte locale » permettait d'obtenir une « label » conçue et signée par artisans détaillant les bonnes pratiques, portée par une association. Exemple de réhabilitation exemplaire ?
- prendre contact avec Frank De Barros conseiller technique société BCB-tradical spécialisé dans la réhabilitation avec isolation chanvre et chaux. Multiples références à proposer sur secteur Aquitaine Midi-Pyrénées. 06 71 93 81 32. [Frank.de.barros@lhoist.com](mailto:Frank.de.barros@lhoist.com)
- Plateforme Ma Rénov Bordeaux Métropole. Les aides publiques par Ma Rénov sont conditionnées par la validation d'un conseiller rénovation afin d'éviter les contre référence. [gguerin@bordeaux-metropole.fr](mailto:gguerin@bordeaux-metropole.fr)
- Projet PBC : Patrimoine Basse consommation / ou bas carbone au choix. Parc Naturel Régional de La Brenne :
  - Longère 18<sup>ème</sup> siècle, Luvais
  - immeuble 16<sup>ème</sup> – 19<sup>ème</sup>, quatre logement Rivarenes
  - immeuble logement ancienne école Tournon Saint-Martin (1936-1938)
  - ancien presbytère litigé 18<sup>ème</sup> – 19<sup>ème</sup> siècle, isolation biosourcé et corrections.
- Différentes expérimentations des Parc Naturels Régionaux.
- Grand jeu participatif des enfants pour impliquer les parents à la rénovation énergétique. (agence Aloen, Lorient).
- Réhabilitation du centre-ville de Toulouse : traitement de l'humidité des pieds de murs, solaire combiné. MOE : SCOP ECOZIMUT Jérémie Alquier 06 22 90 74 92. MOA : Mr et Mme Boone.
- CAUE 09 : étude de rénovation du bâti ancien s'appuie sur quelques cas concrets. Elle va être publiée en décembre 2018 ou janvier 2019 et sera en ligne sur le site CAUE09.
- ARA : Auto Réhabilitation Accompagnée. Cf Bernard Leborne MPF Rhône et Ardèche, vice président de MPF Auvergne – Rhône Alpes.
- En Bretagne, actions de Tiez Breiz : conférences, animations, formations « bâti ancien et performance énergétique », visite de bâti exemplaire. [projet@tiez-breiz.bzh](mailto:projet@tiez-breiz.bzh)
- l'immeuble 22 rue bourneuf, Bayonne. Restauration de logements, BET thermique : mr Cott. Architecte : Antoine Bruguerolle. Maître d'ouvrage Financière Magellan.
- immeuble 20 quai Galuperie, Bayonne. BET thermique : Bénédicte Martin. Architectes : Antoine Bruguerolle et I. Joly. Maître d'ouvrage : Domofrance.
- Observatoire BBC



- conseil : via associations ou réseaux des conseillers, info-énergies qui ont besoin de formation. Par exemple Lannion, Trégor communauté.
- Restauration de 2 immeubles conjoints, 22 rue d'Espagne et 34 rue Passemillon. BET thermique : Eco Febus habitat. Architecte : I. Joly. Maître d'ouvrage : Histoire et Patrimoine.
- SCIC Savecom : opérateur global de la rénovation énergétique. Plus de suivi et d'accompagnement pour de la rénovation globale.
- Association « Les architectes de la rénovation ». Président Michel Jarleton
- Le label de la Fondation du Patrimoine
- CAUE Occitanie et leur étude « Bâti du XXe siècle : stratégie pour une rénovation adaptée en Occitanie ».
- Opération réhabilitation d'une maison en Normandie. Joindre Charles ARQUIN, Pouget Consultants
- Rénovation durable d'une échoppe bordelaise. Thèse pierre de taille calcaire. [sschoonbaert@bordeaux-metropole.fr](mailto:sschoonbaert@bordeaux-metropole.fr)
- Maison André Pouget, quartier de la gare à Bordeaux
- Maison terre crue pisé à Toulouse + sur-évaluation bois 100% eco construction. SCOP ECOZIMUT Jérémie Alquier 06 22 90 74 92
- Cahors, dans le cadre de l'OPAHU nous réalisons une visite commune avec opérateurs, service patrimoine et habitat, association ou point info énergie pour proposer des préconisations harmonisées aux propriétaires puis STD plutôt que DPE.
- Etude en cours sur la « rénovation énergétique du bâti ancien en Ariège » CAUE de l'Ariège finalisation prévue décembre 2018
- SCIC Réhab (en cours de création) dans le Tarn : rénovation globale des bâtiments, garantie de résultats, diagnostic, MOE, montage de dossiers d'aide, instrumentation/suivi
- Aide de la commune conditionnée à l'accord de l'ABP sur la DP (évite les rénovations « pirates » sans dépôt de DP et oblige à suivre l'avis éclairé de l'ABF. Commune de Troyes et Nogent sur Seine, acteurs = entreprise Valentin dans l'Aube, spécialiste des façades pan de bois, qui remet à l'identique façades troyennes suivant accord ABF
- Rénovation en région Picardie, joindre Charles ARQUIN, Pouget Consultants

### ■ Pistes d'améliorations, post-it jaunes

Nous avons pu décerner six catégories de pistes d'améliorations :

- *Etude préalable, ciblage*
- *Formations*
- *Partenariats*
- *Engagement des territoires*
- *Personnel dédié, animation, communication, technique*
- *Finances*

Voici les résultats obtenus sans tri, chaque tiret étant un post-it :

- Mettre en avant l'importance du confort d'été et de la participation du bâti ancien à la non-climatisation des bâtiments
- mettre en œuvre le bonus au stockage carbone bio sourcé + bâti ancien au circuit court
- financer des rénovations exemplaires sur études (non pas seulement des types de travaux)
- que chaque ville / commune intègre un responsable patrimonial formé
- Guichet unique pour aide technique, appui et conseil / pour appui au financement.
- dans les documents d'urbanisme, recenser le bâti représentant un patrimoine à préserver et garantir une bonne insertion dans les îlots et les quartiers.
- PRESCRIPTEUR
- Formation spécifique : études préalables, éventail de solutions, large gamme d'études de cas ; animations, communication (base de cas typiques, réalisations).
- meilleure implication des ABF dans les études des opérations programmées de l'habitat.
- arrêter d'opposer économie et environnement, privilégier le confort plutôt que le prix (pour les entreprises)
- mettre en place des subventions coordonnées entre protection patrimoine et performance énergétique.
- secteur ancien dense : prime si logement DPE B atteint.
- intégrer la prise en compte du caractère patrimonial du bâti dans les aides pour la rénovation énergétique (conditions ? bonification ?)
- politiques publiques : cadre incitatif souple, type CITE spécifique (études)
- Politiques locales : valorisation, incitations, animation / praticiens
- mieux articuler les politiques publiques et les politiques locales :
  - au niveau des financements : simplifier les dossiers (une seule demande)
  - favoriser l'implantation des services publics là où l'on veut mettre la population
  - encourager la mixité sociale
  - lancer des recherches sur les énergies renouvelables en ville (arbres à feuilles photovoltaïques, façades végétales)
  - mutualiser des services d'aide à la population pour assurer la maintenance de leur habitat
  - création d'associations ou de lieux de rencontre pour aider les hab à se former ou s'informer sur la réhabilitation de leur habitat.
- la subvention des études avant travaux
- saisine directe des organismes financeurs et subventions, ANAH ou autres
- s'appuyer sur un dispositif FAIRE : faciliter, accompagner, informer pour la rénovation énergétique
- S'appuyer sur un plan bâti durable et ses déclinaisons régionales.
- prendre en compte le confort d'été dans la réglementation et dans l'attribution des aides.
- développer des plans de sauvegarde qui comprennent des préconisations énergétiques

- pourquoi ne pas centraliser les 2 politiques (locales et nationales) afin de mieux promouvoir la réhabilitation responsable ?
- que la municipalité choisisse un îlot de bâti ancien et finance un premier niveau de STD et en présente les conclusions aux habitants et propose une stratégie d'accompagnement.
- imposer dans la réglementation (TH) un audit technique complet.
- créer un dispositif incitatif qui ne porte pas exclusivement sur la performance énergétique après rénovation (ex : qualité architecturale, respect du bâtiment original)
- sensibiliser les régions sur les difficultés liées à la réhabilitation des bâtis anciens.
- prescripteurs : insister sur la formation dans les écoles d'architecture et d'ingénieurs.
- prendre pour argument un projet de rénovation de la voirie pour créer un dialogue avec les habitants autour de la question de l'humidité des logements.
- adapter les aides de l'Etat à la restauration du bâti ancien (ex : ANAH subvention du type d'isolant - biosourcé plutôt que LM, plutôt que la R minimale).
- subventionner la correction thermique avec des isolants éco-compatible, plutôt que le niveau de résistance thermique avec un isolant conventionnel.
- on a besoin de formations pour tous les acteurs.
- enlever l'avis conforme des ABF qui change selon l'ABF ; enseigner l'évolution de l'histoire et non le but – l'aboutissement qui fige et tue la vie.
- proposer des aides locales adaptées aux différentes régions.
- avoir une politique cohérente entre préservation du patrimoine et aménagement des espaces publics.
- intégrer la notion de perspiration des murs selon le type de bâti : sol du matériau isolant, formation sensibilisation des artisans sur cette notion, formation des formateurs des CFA.
- créer un label « Eco-quartier bâti ancien » avec expérimentation dans deux ou trois villes volontaires.
- former l'ANAH au patrimoine et au enjeux du bâti ancien ; promouvoir des matériaux locaux, traditionnels, bio sourcés.
- mettre en place via CREBA par exemple la mise en avant de projets remarquables.

Sensibilisation des élus aux solutions d'éco-rénovation.

Formation à la base pendant le cursus école d'architecture réellement tourné vers l'éco-rénovation et la physique du bâtiment.

- Harmonisation des approches d'une région à l'autre, éviter le millefeuille.
- encadrer les permis de démolir (solution de faciliter) actuellement soumis au seul accord des maires.
- aide pour bois d'essences européennes à Bayonne : vérifier la distance entre lieux de production et lieux d'utilisation (attention aux territoires hors continent). Faire expertiser le plus en avant possible pour accorder une aide au plus tôt pour favoriser l'exécution de travaux (avec contrôle d'efficacité a posteriori). Faire dialoguer tous les acteurs qui apporte des aides à la rénovation et leur demander de présenter toutes les aides possibles à chaque projet pour en favoriser la réalisation.
- que les collectivités locales fassent appel à des artisans : bureaux d'études, architectes... certifiés compétents. Créer une nouvelle profession diagnostiqueur de bâti ancien.
- formations pour tous les intervenants à l'acte de restaurer et l'amélioration thermique du bâti ancien.
- former les futurs professionnels de la construction (politiques publiques, formations).
- financement des audits / diagnostics pathologie bâtiment ancien réalisé sur le terrain

Aide / subvention

Crédit d'impôt

- politiques fiscales doivent exclusivement aider le patrimoine existant et pas la construction neuve.
- associer les entreprises (PME, TPE) du bâti à l'élaboration des réglementations de SPR. Renouer concret-local et intellectuel (organisme public, élu, CAUE, UDAP)
- financement expertises pathologies bâtiment ancien pour évolution avant travaux de rénovation.
- évaluer les projets entiers et sortir de l'analyse pour éléments : accepter de financer des travaux sortant des garde-fous si le projet est performant dans son ensemble.
- évolution pour les prescripteurs :
  - aller visiter des chantiers lorsqu'ils y sont invités
  - s'appuyer sur les certifications fabricants
  - utiliser les outils (CCTP, mémoire technique) que les industriels mettent à leur disposition
  - se rendre à des réunions pour échanger avec des confrères qui ont déjà de l'expérience
- d'abord connaître le bâti avec intervention de professionnels, architectes, thermiciens, hydro-géographe ... et son environnement urbain et écologique.

- proposer un financement global du projet en associant des banques (par conventions) et toutes les subventions possibles

Trouver une argumentation qui montre que l'opération est rentable à plus long terme.

- prise en considération par l'ANAH des caractéristiques thermiques du bâti ancien cf correction thermique. Idem pour crédit d'impôt
- généraliser les prescriptions de matériaux dans les PLU et pas seulement dans les SPR.
- ne pas dissocier les services d'aide à la rénovation énergétique de ceux du patrimoine.
- adapter les travaux finançables par l'ANAH en fonction des enjeux locaux. Sortir h >= 3,7 « fits all »
- innovations solutions spécifiques au bâti ancien, simplifier.

- créer de la richesse pour aider (financièrement) la rénovation énergétique

- comme la RGE crée RGP, reconnu garant du patrimoine, conditionner les aides à l'utilisation d'artisans labellisés RGP.

Aides de l'état non limitées aux économies d'énergie, mais également au patrimoine.

Appliquer réellement la règle dans les AVAP, ne pas laisser faire la rénovation anarchique sans DP.

- créer des espaces verts, planter des arbres pour éviter les îlots de chaleur.

- alléger les autorisations qui proposent de changer (le changement n'est pas un mal même s'il peut faire mal)

N'autoriser la critique (même celle de l'administration) que s'il y a proposition en remplacement. Il faut en discuter.

- pas de création de nouveaux lotissements si plus de X pourcents de logements vacants en centre-ville ou centre-bourg.

- évolution de solutions dédiées aux sites occupés propres, secs, non intrusifs.
  - s'assurer que la loi ELAN (construire mieux, plus vite et moins cher) laisse une possibilité à la réhabilitation responsable et durable.
  - mutualiser les taux à plusieurs échelles : du bâtiment, du quartier, d'une communauté.
  - mieux à l'écoute des attentes des opportunités pour « embarquer ».
  - RGE est globalement insuffisant. Les artisans ne jouent pas bien le jeu et font rarement appel à un BE ou un architecte pour l'optimisation du projet de rénovation. Il serait donc souhaitable de mieux les informer et de favoriser la communication entre ces acteurs.
  - convaincre les banques de financer des projets de réhabilitation en leur prouvant que le bien prendra de la valeur.
  - Faire plus de promotion des aides existantes auprès de tous les publics.
- Sensibiliser tous les publics aux problèmes énergétiques dans les bâtiments (avec notamment les bonnes et mauvaises pratiques les plus courantes).
- Sensibiliser tous les publics à l'intérêt d'une rénovation réfléchi globalement.
- Accorder les aides financières avec un montant variable en fonction de l'efficacité des travaux réalisés ou à réaliser.
- Formation des professionnels sur le bâti ancien : maître d'œuvre, artisans, entreprises qui font des travaux : au moins dans RGE.
- Inclure cette problématique dans les formations de base : LP, CFA.
- Valoriser le local.
- Cesser de légiférer sur tout.
- Valoriser le bon sens, l'économique, et le savoir-faire traditionnel.
- Se rapprocher des CAUE (conseils, et non des ABF – avis conformes).
- prescripteurs : la synthèse des différents enjeux (culturels, techniques et énergétiques) doit être assurée par un architecte suffisamment formé avec l'assistance de bureaux d'études spécialisés (thermiciens notamment). Intégrer les compétences techniques, et de concepteurs.
  - moins d'études plus de travaux ! Approche simplifiée, exemple de solutions compatibles. Cible 2050 !
  - Inclure la toxicité des matériaux dans les cahiers des charges.
  - si bâtiment non soumis aux Bâtiments de France, valoriser la prise en compte « esthétique » liée au patrimoine et pas uniquement thermique.
  - politiques publiques : subvention d'études préalables / prescription / études de faisabilité, y compris pour auto-réhabilitations.
  - rôle des CAUE et intervention des architectes conseils dans les collectivités locales (communes, communautés de communes, intercommunalité, mairies...) ?
  - comment inciter le particulier qui va rénover en auto-construction à se faire accompagner techniquement et financièrement ?
  - pour que les réhabilitations soient responsables et les plus efficaces possibles, il serait utile que les pouvoirs publics identifient les bâtiments sur lesquels les gains énergétiques devraient être les plus importants, ceci afin de les cibler prioritairement pour accorder des aides à la rénovation énergétiques.
  - mettre en place de la garantie de performance énergétique.
- Mettre en place un tiers financement pour massifier l'offre globale performante.
- faire un suivi commun à tous les acteurs publics ou travaillant pour eux afin d'éviter de faire réaliser des travaux subventionnés par des maîtres d'œuvre qui ont réalisé des travaux avec des problèmes de mise en œuvre récemment.
  - difficulté de l'après AVAP (ou SPR), qui accompagne la mise en place des documents opposables ? : recruter architectes pour conseils ?
  - subvention sur type de matériaux, avec échange, communication...
  - dans le cas de travaux d'isolation thermique, appuyer l'utilisation des matériaux isolants denses, à temps de déphasage thermique important. De façon à anticiper, minimiser les futurs problèmes liés au confort d'été à cause du réchauffement climatique.
  - obliger des particuliers à rénover leur habitation est compliqué. Dans le cas de vente d'un bien, ne pourrait-on pas y associer une forme d'obligation de respecter un seuil énergétique à atteindre (soit par le vendeur, soit par l'acheteur) ?
  - aujourd'hui, aucun contrôle ou presque n'existe vis-à-vis du respect de la RT bâti existant. Ne serait-il pas judicieux de créer à minima des attestations de contrôle comme cela est le cas dans le neuf avec la RT 2012.
  - simplement aider les propriétaires par des subventions ou aides quand ils utilisent des solutions biosourcées plus respectueuses du bâti (de manière significative).
  - Etudes avant travaux : ouvrir une ligne budgétaire systématiquement.
  - L'auto-restauration n'est pas encouragée (notamment, il n'y a pas de subvention pour matériaux). Ne plus imposer le passage par une entreprise mais le remplacer par un contrôle de la capacité de l'auto-constructeur, ou de ses travaux après-coup, ce qui permet d'aider à financer des matériaux vertueux (souvent plus coûteux...). Beaucoup de passionnés du patrimoine ont de bonnes compétences en auto-restauration.