



La vue sur l'église Saint Jean-Baptiste, d'Amance. Photo ER /Cédric JACQUOT



Dans ce périmètre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) émet un avis sur les dossiers de travaux afin de préserver les qualités de l'écrin du monument historique. Les Architectes des Bâtiments de France refusent l'installation de panneaux solaires à Amance. Ici, Laurent Vautrin devant sa maison.

Photo ER /Cédric JACQUOT

*par S.l.*

---

Parution : Quotidienne

Diffusion : 106791 ex. (Diff. payée Fr.) - © ACPM  
DSH 2020-2021

Audience : 497000 lect. (LNM) - © ACPM One 2021  
V4



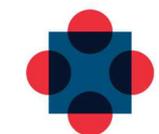
Tous droits réservés L'Est Républicain 2022  
85647752o9603306208403b3510cc18f0ad9d9Y7428bD115b0  
99d21

**« Lettre ouverte à M. le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et à Mme la ministre de la Transition énergétique »  
(Maisons Paysannes de France)**

**Lettre ouverte**

**à M. le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires  
à Mme la Ministre de la Transition énergétique**

**maisons  
paysannes  
de france**



FONDATION  
LA SAUVEGARDE DE L'ART  
FRANÇAIS



Objet : le nouveau DPE et la loi climat & résilience, une mise en danger inacceptable du bâti ancien d'avant 1948.

Monsieur le Ministre, Madame la Ministre,

Le Salon International du Patrimoine Culturel qui s'est tenu fin octobre a été, pour tous les acteurs du secteur dont nous sommes, l'occasion d'une mise en valeur du rôle de cet héritage culturel et des savoir-faire qui y sont attachés en parfaite adéquation avec les enjeux sociétaux actuels et l'objectif d'un développement durable.

Les conférences et tables rondes qui s'y sont succédé ont toutes mis au centre des débats les notions de performance énergétique, pénuries de matières premières, enjeux des ressources locales, formation et transmission des savoir-faire : une chose est certaine, le développement durable est au cœur de nos missions respectives et nous sommes convaincus que le patrimoine est un modèle et un support de ce développement.

**Étonnamment, la loi climat & résilience ne mentionne pas le bâti ancien (d'avant 1948) qui ne peut pourtant pas être confondu avec celui d'avant 1975 - dit des "30 glorieuses" - ni rangé dans la catégorie des "passoires thermiques".**

Ce bâti ancien, qui constitue l'un des atouts de l'esthétique et de l'attractivité de nos villes et de nos campagnes, appelle certes des travaux pour améliorer sa performance énergétique, mais dans le respect de ses matériaux et de l'écosystème qu'il constitue.

Si ces travaux ne respectent pas ce qu'il est - un bâti bioclimatique par nature - et le confondent avec ce qu'il n'est pas - une passoire thermique - loin de l'inscrire dans la durée, ils vont le condamner irrémédiablement.

Nous n'imaginons pas un seul instant qu'il s'agisse d'un choix volontaire. C'est donc une omission de la part des rédacteurs de la loi, qu'il est urgent et vital de corriger.

Il convient de rappeler les conclusions de l'étude BATAN<sup>(1)</sup> de 2011 commandée par l'ADEME et menée par les CEREMA (Ouest et Est) en partenariat avec Maisons Paysannes de France.

Cette étude a permis la constitution d'une typologie du patrimoine ancien sur la base de l'implantation, des propriétés hygrothermiques des matériaux utilisés et des qualités inertielles de ces bâtiments, et a démontré que leur comportement thermique n'était pas apprécié à sa juste valeur.

Pourquoi aujourd'hui ne tire-t-on pas profit de l'avancée de nos connaissances sur le bâti ancien qu'a permis ce programme de recherche ?

Maisons Paysannes de France - 8 passage des Deux-Sœurs, 75009 Paris

Cette catégorie de logements représente le tiers du parc habitable concerné par la loi. C'est donc une "part de marché" lucrative pour tous les intervenants de la rénovation qui, profitant de la pression qui pèse sur les intéressés, abordent ce patrimoine "de façon industrielle", en méconnaissance de sa nature et de sa valeur.

**Ce serait une erreur irrémédiable de laisser ainsi faire les acteurs du marché : le bâti ancien doit par nature faire l'objet d'un traitement spécifique.**

La disparition programmée de nos menuiseries anciennes, des croisées et des portes - illustrations des savoir-faire du menuisier, du sculpteur, du serrurier ou du verrier - au profit de modèles standardisés, généralement en PVC, n'est pas acceptable. L'âme centenaire de nos maisons ne doit pas être effacée par des productions de l'industrie qui n'ont rien de durable.

L'isolation par l'extérieur qui détruit toute ornementation en saillie des façades pour y arrimer des dalles souvent en polystyrène, ramène l'architecture à un simple gabarit et la met en péril.

Que penser d'une isolation par l'intérieur substituant au second œuvre ancien et à ses décors, des boîtes en placoplâtre ?

Nous nous opposons à cette extinction patrimoniale de masse, à cette négation de l'architecture offerte à tous, annihilant les diversités régionales, les statuts, les époques ou les styles de ces bâtiments.

Ce nivellement industriel, consistant souvent à plastifier nos logements, loin de sauver la planète, nous déshumanise et prive les Français de leur héritage artisanal et artistique le plus immédiat.

Pour tous les acteurs, il est urgent de mettre en œuvre une politique cohérente de formation technique et patrimoniale qui, comme le confirment certains médias<sup>(2)</sup>, fait visiblement défaut aujourd'hui.

Nos associations sont contactées par de nombreux propriétaires désemparés à la lecture des résultats du nouveau DPE, devenu opposable et qui débouche dans la plupart des cas sur **une préconisation d'isolation par l'extérieur, avec des matériaux et des techniques qui font fi de la valeur patrimoniale des façades et des logiques de fonctionnement de leurs matériaux, tous sensibles à l'humidité et perspirants.**

Devant la catastrophe annoncée, nous attirons votre attention sur ces carences d'une loi qui, appliquée dans l'urgence, risque d'avoir des conséquences néfastes sur le bâti ancien.

**Comme nous l'avons exprimé dans le Manifeste du G7<sup>(3)</sup> - réunion des 7 associations nationales de défense du patrimoine reconnues d'Utilité Publique - lors de la campagne des présidentielles, les signataires souhaitent une meilleure cohérence entre les politiques publiques pour y remédier.**

Nos structures sont à disposition des ministères que vous conduisez ainsi que des responsables du secteur concerné - ministère de la Culture, ministère de l'Éducation nationale et de la Jeunesse - pour contribuer à la réflexion collective, à la concertation et

à la pédagogie, nécessaires à l'acceptation par le corps social de mesures adaptées au bâti ancien, dans le respect de ses modes de fonctionnement.

**Les conclusions du rapport BATAN doivent inciter à revoir au plus vite les modes de calcul et les logiciels fondant les DPE applicables au bâti d'avant 1948, qui doit être traité au cas par cas.**

**Les catégories de matériaux, retenues par le décret n°2017-919 du 9 mai 2017 sur "les travaux embarqués", devraient être une source d'inspiration<sup>(4)</sup>.**

C'est en connaissance de cause que pour le bâti ancien, nous disons "non à l'industrie du prêt à isoler !". Nous en appelons à votre responsabilité pour que vous y mettiez fin.

Restant à votre disposition pour mettre en place les mesures qui s'imposent, nous vous prions de croire, Monsieur le Ministre, Madame la Ministre, en l'expression de nos sentiments respectueux.

Les signataires :

Gilles ALGLAVE, Président de Maisons Paysannes de France

Maître Alain de LA BRETESCHE, Président de Patrimoine-Environnement

Julien LACAZE, Président de Sites et Monuments

Christian LAPORTE, Président de l'Association des Architectes du Patrimoine

Olivier de LORGERIL, Président de la Demeure Historique

Marie-George PAGEL-BROUSSE, Présidente de REMPART

Olivier de ROHAN CHABOT, Président de la Sauvegarde de l'Art Français

Philippe TOUSSAINT, Président de Vieilles Maisons Françaises

Contact : Gilles Alglave - 06 15 95 81 10 - gillesalglave@yahoo.fr

Paris, le 18 novembre 2022

Copies : M. le Ministre de l'Éducation nationale et de la Jeunesse

Mme la Ministre de la Culture

(1) <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire/batan-modelisation-du-comportement-thermique-du-batiment-ancien-1948>

(2) \*n° 617 du magazine "Que Choisir" qui titre : *Diagnostic énergétique Quel Scandale ! Aucun ne dit la même chose*  
\* voir l'enquête de 60 millions de consommateurs de mai 2022 qui titre : *Nouveau DPE, des erreurs en pagaille !*

(3) <https://www.rempart.com/sauvegarde-restauration-patrimoine/uploads/2022/03/Le-manifeste-du-G7-pour-la-protection-du-patrimoine.pdf>

(4) Sur le décret "travaux embarqués" NOUVEAU DÉCRET ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR : bilan de notre lobbying - Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France ([sitesetmonuments.org](http://sitesetmonuments.org)) et de son guide "GUIDE" DE L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR : épilogue d'un combat - Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France ([sitesetmonuments.org](http://sitesetmonuments.org))

# Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) (Ministère de la Transition écologique)

Le Vendredi 2 septembre 2022

Construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants : telle est l'ambition de la loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), promulguée le 23 novembre 2018.

## Identité de la loi

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>)

Nombre d'articles : 214

### Calendrier

- Commission mixte paritaire conclusive : 19 septembre 2018
- Assemblée : vote définitif le 3 octobre 2018
- Sénat : vote définitif le 16 octobre 2018
- Avis du conseil constitutionnel : 15 novembre 2018
- Promulgation de la loi : 23 novembre 2018

Le dossier législatif de la loi Élan ([http://www.assemblee-nationale.fr/dvn/15/dossiers/evolution\\_logement\\_amenagement\\_numerique1](http://www.assemblee-nationale.fr/dvn/15/dossiers/evolution_logement_amenagement_numerique1))

## Objectifs de la loi

- Construire plus, mieux et moins cher
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale

## Publics concernés

Bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs, urbanistes, locataires, propriétaires, collectivités territoriales, professionnels de l'immobilier, syndics.

## Mesures phares de la loi

### Titre 1 - Construire plus, mieux et moins cher

#### la simplification des procédures d'aménagement

La loi simplifie les procédures applicables aux opérations d'aménagement, notamment en matière de concertation. Elle crée en outre un dispositif de projet partenarial d'aménagement entre État et collectivités, associé à un nouvel outil juridique, la grande opération d'urbanisme, qui permet :

- de déroger à certaines règles ;
- à une commune de confier la réalisation d'équipements publics à l'intercommunalité ;
- de rendre les documents d'urbanisme et les normes supérieures compatibles avec l'opération au moyen d'une procédure intégrée.

#### les opérations de revitalisation des territoires

Pour faciliter la revitalisation des centres-villes, la loi crée un nouveau contrat intégrateur unique, l'opération de revitalisation de territoire (ORT). Portée par la commune centre, l'intercommunalité dont elle est membre et éventuellement d'autres communes de l'EPCI, l'ORT repose sur un projet global, qui permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc. L'ORT s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat, l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantation en périphérie.

#### La transformation de bureaux en logements

Des mesures juridiques et techniques facilitent la transformation de bureaux en logements.

#### La simplification de l'urbanisme

La hiérarchie des normes des documents d'urbanisme est simplifiée. S'agissant de l'outre-mer, les dispositions relatives aux schémas d'aménagement régional sont clarifiées. La loi limite désormais les pièces exigibles pour les permis de construire et prévoit de dématérialiser leur instruction d'ici 2022 dans les communes de plus de 3500 habitants. L'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental des lotissements peut désormais être confiée à un paysagiste. La loi sécurise également la gestion des lotissements tout en facilitant leur évolution.

#### La lutte contre les recours abusifs

Le traitement des recours contre les permis de construire est accéléré et la lutte contre les recours abusifs renforcée.

## **Les politiques patrimoniales et les projets locaux**

Dans les périmètres des abords des monuments historiques et des sites patrimoniaux remarquables, pour les antennes de téléphonie mobile ou de très haut débit et pour les immeubles déclarés dangereux ou insalubres, dès lors que ces travaux ne touchent pas les monuments historiques eux-mêmes, les permis de construire et de démolir sont délivrés après un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## **Des logements évolutifs dans le neuf**

La loi cherche à alléger les contraintes constructives et, en contrepartie, propose une méthode plus souple et moins chère de traiter l'aménagement des logements neufs pour les handicapés. Ainsi, pour toute construction neuve, le séjour et les toilettes doivent être accessibles pour les personnes à mobilité réduite dans tous les logements et tous les logements doivent être évolutifs pour pouvoir s'adapter par des travaux simples aux besoins des habitants tout au long de leur vie. 20 % des logements doivent être totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite dès la construction.

## **L'urbanisation à proximité des zones littorales**

Le texte offre et encadre des opportunités d'urbanisation complémentaire à proximité des littoraux, notamment dans les « dents creuses », c'est-à-dire dans les parcelles de terrain vides qui se trouvent entre deux bâtiments érigés dans un même hameau.

### **Titre 2 : Évolution du secteur du logement social**

## **Le regroupement des organismes HLM**

Les organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements doivent se regrouper avant le 1er janvier 2021. Ces regroupements pourront se faire en mutualisant certaines fonctions, tout en conservant les structures et les liens territoriaux.

## **La vente HLM**

La loi offre aux bailleurs des outils spécialisés HLM pour vendre plus facilement des logements, notamment à leurs occupants.

## **Des simplifications pour les bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux peuvent désormais développer des activités complémentaires pour répondre à des besoins précis sur leur territoire (ingénierie urbaine, services de gestion...), conduire leurs opérations de construction avec plus de souplesse mais sans rogner sur la qualité. En particulier, l'architecte reste au cœur de la conception des bâtiments.

## **Les attributions de logements sociaux**

La cotation de la demande de logement social est généralisée afin d'assurer la transparence des critères retenus. La gestion en flux des contingents devient systématique.

### **Titre 3 : Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale**

## **La colocation et l'habitat intergénérationnel**

La loi élargit les possibilités de colocation dans le parc social à tous les publics. Elle favorise également l'habitat intergénérationnel, avec un cadre souple et sécurisé qui permet de développer ce mode de logement original et de diversifier l'offre. Il permet à une personne de soixante ans et plus de louer ou sous-louer une partie du logement qu'elle occupe à des jeunes de moins de trente ans. Un locataire sous-louant une partie de son logement à un jeune de moins de trente ans pourra bénéficier des allocations logement (ALS) ; ce jeune de moins de trente ans sous-louant une partie du logement peut également bénéficier des mêmes allocations.

## **Un bail mobilité**

Un bail mobilité, d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable, est créé. Il concerne un logement meublé et s'adresse à toute personne en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation ou mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Il ne nécessite pas de dépôt de garantie.

## **L'encadrement de la location touristique**

En matière de locations de courte durée à des fins touristiques, les contrôles et les sanctions à l'encontre des loueurs et des plateformes qui ne respectent pas la loi sont renforcés. La location de la résidence principale ne peut excéder 120 nuitées par an, sauf exceptions. Celle des résidences secondaires dépend des territoires. Les sanctions peuvent désormais aller jusqu'à 10 000 € par logement pour les propriétaires et 50 000 € pour les plateformes si les règles ne sont pas respectées.

## **La prévention des expulsions pour les locataires surendettés**

La loi améliore la coordination entre les procédures de surendettement et d'expulsion locative et l'information des différentes parties prenantes. Dans le parc social, un protocole de cohésion sociale peut être conclu entre le bailleur social et un ménage ayant fait l'objet d'un effacement de dette pour le réintégrer pleinement dans son logement.

## **L'observation et l'encadrement des loyers**

Dans les zones tendues, les observatoires des loyers sont généralisés pour améliorer la connaissance des loyers. Les collectivités qui le souhaitent peuvent expérimenter l'encadrement des loyers, selon des critères prévus par la loi. Elles en proposent le périmètre, sur la base des conclusions qu'elles tirent de l'observation des loyers et de leurs perspectives de développement du logement.

## La mobilité dans le parc HLM

En zone tendue, tous les 3 ans, la situation de chaque locataire est réexaminée pour vérifier si le logement est toujours adapté aux besoins de la famille et proposer, si besoin, un nouveau logement.

### Titre 4 : Améliorer le cadre de vie

## La lutte contre les marchands de sommeil

Les marchands de sommeil peuvent désormais être poursuivis par l'administration fiscale sur la base d'une présomption de revenus, comme les trafiquants de drogue. Leurs biens immobiliers seront confisqués de façon systématique et ils auront interdiction d'en acheter de nouveaux pendant dix ans. Ils feront l'objet d'astreintes administratives systématiques tant qu'ils ne font pas les travaux prescrits.

## Le déploiement du numérique

Une série de mesures vise à simplifier, alléger ou sécuriser les procédures pour accélérer le déploiement du numérique sur tout le territoire.

## Un bail numérique pour les locations

Les annexes au contrat de location (diagnostic technique, extraits de règlement de copropriété) sont désormais dématérialisées par défaut. L'acte de cautionnement pourra également l'être. En outre, la loi prévoit d'agréer les professionnels qui utilisent des outils numériques pour éditer les contrats de location, afin d'en sécuriser et d'en promouvoir l'usage.

## La rénovation énergétique

Les bâtiments tertiaires ont désormais l'obligation de réaliser des travaux d'économies d'énergie d'ici à 2030.

## Le redressement des copropriétés dégradées

Différentes mesures visent à simplifier les procédures de redressement des copropriétés dégradées, à reloger plus facilement les ménages concernés et à accompagner les collectivités locales dans leurs projets de sauvegarde.

## Ressources

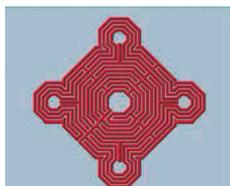
 [Loi ELAN : ce qui change pour le secteur de la construction \(PDF - 238.14 Ko\)](#)

 [Loi ELAN : ce qui change pour les aménageurs \(PDF - 209.13 Ko\)](#)

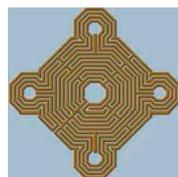
# « La performance énergétique dans les bâtiments d'intérêt patrimonial » (Culture.gouv.fr)

## MONUMENTS & SITES

### Monuments historiques & sites patrimoniaux



MONUMENT  
HISTORIQUE



SITE PATRIMONIAL  
REMARQUABLE



Monuments & Sites > Monuments historiques & sites patrimoniaux > Thèmes environnementaux > La performance énergétique dans les bâtiments d'intérêt patrimonial

## La performance énergétique dans les bâtiments d'intérêt patrimonial

DÉVELOPPEMENT DURABLE MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES PATRIMONIAUX ARCHITECTURE - FRANCE ENTIÈRE - PROFESSIONNELS DE LA CULTURE TOUS PUBLICS

Le ministère de la Culture s'engage en faveur de la conciliation de la conservation du patrimoine avec les objectifs de performance énergétique voire d'efficacité énergétique.

Dans ce cadre, étudier les qualités intrinsèques d'un bâtiment d'intérêt patrimonial est primordial avant toute préconisation de travaux.

### Éviter les travaux à caractère systématique

La recherche d'économies d'énergie doit éviter de conduire à des travaux à caractère systématique ayant pour résultat la modification irrémédiable des façades par pose d'isolations par l'extérieur, au remplacement de toutes les fenêtres et des menuiseries anciennes et à la dispersion de panneaux solaires en toiture, sans prendre en compte l'intérêt patrimonial et paysager du patrimoine bâti.

Conscients du risque de banalisation et de disparition d'une grande partie du patrimoine bâti, les architectes et les entreprises spécialisés proposent désormais des interventions cherchant à concilier de manière optimale les objectifs de performance énergétique et de préservation du patrimoine et de l'environnement bâti.

### Privilégier les interventions durables

Cette approche spécifique et durable se traduit par la volonté de conserver ce qui fait l'essentiel du bâtiment, de mettre en valeur les qualités intrinsèques du bâtiment et de réemployer ou recycler un maximum de matériaux. Cette démarche allie étude approfondie au préalable du bâti (inertie, ventilation), détection des ponts thermiques, recherche de solutions innovantes du point de vue technique, emploi de matériaux et de produits pérennes et sans risque pour la conservation à long terme des structures, du second œuvre et des décors architecturaux.

Il s'agit, par des études appropriées, de trouver des solutions pragmatiques et adaptées à chaque bâtiment d'intérêt patrimonial.

## Une norme européenne de méthodologie pour aider à l'évaluation

Des actions ont été menées en ce sens dans le cadre de la production de normes européennes spécifiques et adaptées à la conservation du patrimoine culturel.

Ainsi, en juin 2017 a été publiée la [norme NF EN 16 883](#) - Performance énergétique des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Cette norme européenne, conçue par des praticiens et des professionnels du patrimoine, fournit des lignes directrices afin d'améliorer de façon durable la performance énergétique des bâtiments possédant une valeur historique, architecturale ou culturelle, tout en respectant leur intérêt patrimonial. Elle préconise une procédure de travail pour le choix des mesures, fondée sur l'investigation, l'analyse et la documentation du bâtiment et sur l'évaluation de l'impact de ces mesures par rapport à la préservation des éléments caractéristiques du bâtiment.

Chaque bâtiment d'intérêt patrimonial doit être considéré comme un cas particulier. L'intérêt patrimonial du bâtiment doit être évalué avec soin à l'aune de son contexte culturel régional, national voire international. Comprendre l'authenticité, l'intégrité et l'intérêt patrimonial du bâtiment permet de définir les éléments caractéristiques qu'il convient de préserver.

Les mesures préconisées doivent être conformes aux principes de conservation des bâtiments définis dans les chartes et réglementations internationales.

## Entretenir avant tout

La norme rappelle aussi que le bon entretien du bâtiment patrimonial constitue la meilleure mesure de conservation. Toute mesure d'amélioration facilite donc l'entretien continu du bâtiment et de tout élément et matériau ajouté.

Toute intervention réalisée sur un bâtiment d'intérêt patrimonial doit respecter ses éléments caractéristiques, qui peuvent se présenter sous la forme de configurations spatiales, d'une apparence, d'une structure de construction et de système technique du bâtiment. Il convient d'éviter toute mesure entraînant une altération de ces éléments. Les interventions doivent être additives et, autant que possible, non invasives et réversibles afin de minimiser leur impact sur l'intérêt patrimonial.

Il est particulièrement recommandé que le choix des intervenants (architectes, bureaux d'études, diagnostiqueurs, auditeurs, entreprises) prenne en compte leur formation, leur qualification et leur expérience à intervenir sur des bâtiments d'intérêt patrimonial.

### **Le label expérimental *Effinergie Patrimoine***

Lancé en septembre 2019 pour une phase expérimentale de deux ans (prolongée d'un an), ce label est porté par le collectif [Effinergie](#) (association loi 1901) et a reçu le soutien du ministère de la Culture.

Le label expérimental Effinergie Patrimoine s'adresse aux maîtres d'ouvrage engageant des travaux de réhabilitation énergétique sur des édifices d'intérêt patrimonial, dont les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Le label met en avant un triple objectif : des travaux au niveau basse consommation, des interventions engageant la préservation du patrimoine bâti, une amélioration de la qualité de vie dans ces bâtiments.

[En savoir plus sur le label expérimental \*Effinergie Patrimoine\*](#)

## Une réglementation qui prend en compte les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales

En 2022, en application de la **loi Climat et résilience**, la réglementation relative aux audits énergétiques réglementaires prévue par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation prend en compte les « contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales » et les propositions de travaux « doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine ».

- Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

Ce décret, pris en application de l'article 158 de la loi Climat et résilience, qui prévoit l'obligation d'un audit énergétique pour la vente des logements en mono- propriété les moins performants, précise les qualifications et compétences des professionnels qui effectuent ces audits énergétiques.

L'article 2 du décret prévoit notamment que « lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux font obstacle à l'atteinte de la classe B au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, l'auditeur en justifie dans son rapport ».

- Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

En particulier, l'**article 2** de cet arrêté rappelle que les **propositions de travaux** faites dans le cadre de l'audit énergétique « **doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le Code du patrimoine** ».

L'**article 3** précise, à titre dérogatoire, la **classe de performance énergétique à atteindre** en cas de caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales et prévoit que « les six postes de travaux sont considérés comme traités dès lors que l'auditeur atteste qu'ils ont été portés à un haut niveau de performance en faisant appel aux meilleures techniques disponibles et compatibles avec les caractéristiques du bâtiment concerné ».

L'**article 4** dispose que le **rapport de synthèse** établi lors de l'audit comprend notamment la **justification des caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales**.

## Les chiffres clés de la précarité énergétique (Observatoire National de la Précarité Énergétique)



### Les chiffres clés de la précarité énergétique

**20 %** des Français déclarent avoir **souffert du froid** au cours de l'hiver 2020-2021, pendant au moins 24 heures.

**36 %** d'entre eux déclarent que la raison est financière. <sup>(1)</sup>

**60 %** des Français déclarent avoir restreint le chauffage chez eux pour ne pas avoir de factures trop élevées. <sup>(1)</sup>

**10,5 %** des Français les plus modestes ont dépensé plus de **8 % de leurs revenus** pour payer les factures énergétiques de leur logement en 2020. <sup>(2)</sup>

### Impacts quotidiens

**785 096 ménages** ont subi une intervention d'un fournisseur d'énergie en 2021 suite à des impayés, soit une **augmentation de 17 %** par rapport à 2019. Il s'agit d'un rattrapage des interventions qui n'ont pas été réalisées en 2020, première année de crise sanitaire, pendant laquelle la trêve hivernale des coupures d'énergie pour impayés avait été prolongée. <sup>(1)</sup>

Parmi les ménages ayant réalisé des travaux dans leur maison individuelle en 2019, l'enquête TREMI\* révèle que le **principal frein aux travaux est liée à « la situation financière »** (68 % des répondants).

### Les aides financières nationales

**57 117 ménages** ont rénové leur logement grâce au programme **Habiter Mieux Sérénité** ou **MaPrimeRénov' Copro** en 2021. <sup>(3)</sup>

**644 073 dossiers MaPrimeRénov'** ont été financés par l'Anah en 2021. 68 % des dossiers concernent les ménages modestes et très modestes. <sup>(3)</sup>

En 2021, 4,7 millions de ménages ont utilisé leur chèque énergie pour payer leurs factures (soit 81 % des bénéficiaires), comme également 74 % des bénéficiaires du chèque exceptionnel de 100 €, envoyé en décembre 2021.

En 2022, **5,8 millions de ménages** ont reçu un **chèque énergie**. <sup>(2)</sup>

**56 258 ménages** ont bénéficié du **Fonds de Solidarité Logement** pour l'aide au paiement des factures d'énergie en 2021, soit une **augmentation de 2,4 %** par rapport à 2020 dans les territoires renseignés. <sup>(2)</sup>

**3 programmes de certificats d'économie d'énergie « précarité énergétique »** sont actuellement dédiés au logement, soit un budget potentiel de 69,7 millions d'euros. <sup>(2)</sup>

Sources : (1) Médiateur national de l'énergie, 2022 | (2) Ministère de la Transition énergétique, 2022 | (3) Agence Nationale de l'Habitat, 2022

ONPE – Tableau de bord 2022

## « Sobriété, confort et polychlorure de vinyle » (La Pierre d'Angle)



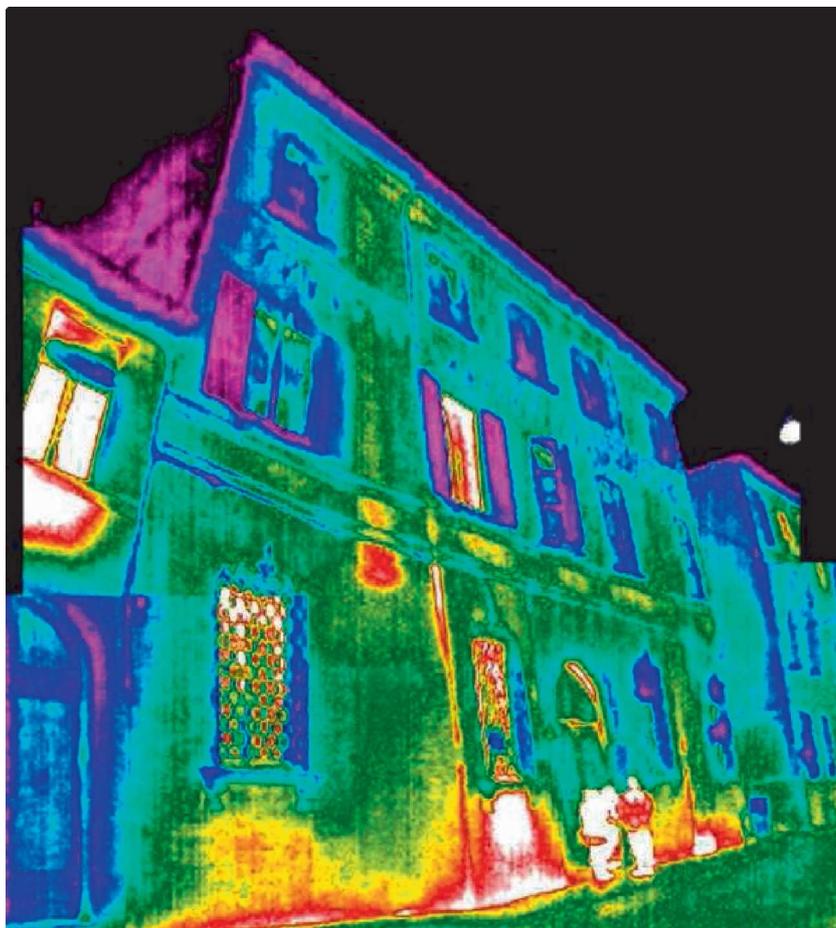
### Sobriété, confort et polychlorure de vinyle

La Frugalité  
Culture Et Développement Durable Frugalité  
Développement Durable  
Architecture Et Patrimoine  
Rénovation énergétique

Juil. 2022

13 minutes

Par Vivien CHAZELLE  
Architecte des bâtiments de France, UDAP  
Charente-Maritime



↑ © Claudio Longagnani, GNU Free Documentation License .

Dans les années soixante-dix, on parlait de maisons bioclimatiques et solaires car on visait l'autonomie, l'autosuffisance et la déconnexion. Aujourd'hui on parle davantage de frugalité, sur ces manières de vivre dans la simplicité, qui implique de se satisfaire de peu, de ce que l'on a. Comment les ABF appréhendent-ils ces enjeux d'ascétisme et d'austérité dans leur quotidien ? Les vieilles pierres ne sont-elles pas les meilleurs exemples de frugalité ? Faut-il jeter des volets en bois pour passer aux volets roulants PVC ? Terrasser quand le terrain ne nous "arrange pas" ? Encastrer un compteur électrique dans un mur vieux de plusieurs siècles ? Pourquoi les ABF se retrouvent-ils si souvent dans la position de contempteur, voire de censeur en face de la société ?

Pour un dossier sur Le suburbain dans la revue *Le Visiteur*, l'architecte Charles-Henri Tachon enquête sur les modifications de son village d'origine, plusieurs choses le gênent et il tente de comprendre pourquoi. Il décrit le

compteur électrique pour élargir un peu plus loin son raisonnement : « C'est un rectangle gris. Ses bords sont légèrement arrondis et ses proportions n'ont rien à voir avec le nombre d'or. Il est en plastique, plus exactement en polychlorure de vinyle et, au centre, il porte une inscription en relief. On ne sait pas si c'est un champignon économique ou une sorte de lierre administratif, mais il s'incruste dans les murs et on en trouve sur toutes les maisons. Il ne pousse jamais plus haut qu'un homme. Sa présence est irréversible. On l'appelle compteur électrique. (...) La campagne s'est longtemps conservée en l'état parce qu'on n'avait pas d'argent pour elle. Aujourd'hui, au contraire, on dépense beaucoup d'argent sur cette partie de territoire. La France est certainement l'un des pays les plus équipés du monde. Désormais, tous les monuments historiques sont rénovés, les routes goudronnées, et le moindre village a en projet une école, une salle des fêtes ou un gymnase. »

La qualité constructive et matérielle atteinte par les générations qui nous ont précédés est d'autant plus admirable qu'ils ne disposaient ni d'énergie "illimitée", ni de machines perfectionnées. Par le passé, ce sont des lieux qui décidaient, des matériaux locaux, des pentes, des sols, des climats qui ont fabriqué ces bâtiments, ces sites. De nombreuses études sur les habitats vernaculaires dans n'importe quelle région du monde révèlent à quel point les générations précédentes s'adaptent au climat et tiraient parti d'un site (suivant la nature de l'ensoleillement, des vents, des sols). Aujourd'hui, nous avons des moyens (financiers, constructifs et énergétiques) démesurés qui nous permettent de transformer ou d'édifier très rapidement. Et c'est ce décalage entre nos moyens et la pauvreté de nos constructions qui interpelle.

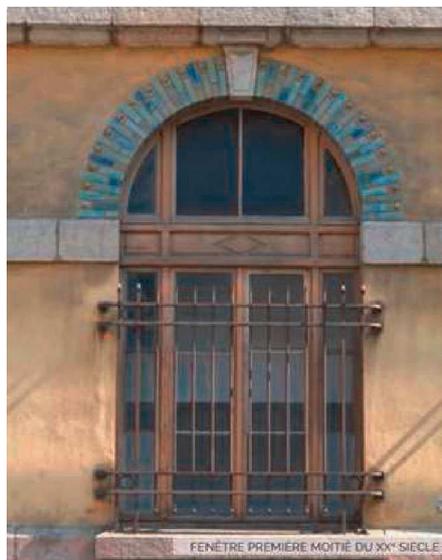


↑ © Vivien Chazelle.

Revenons à la profession des ABF qui sont génétiquement programmés pour les "vieilles pierres". C'est peu dire qu'ils sont peu armés pour appréhender les ventouses murales, les pompes à chaleur, les panneaux soudés plastifiés vert en guise de clôture, les baguettes d'angle en PVC, les isolations par l'extérieur en lames PVC, les panneaux solaires, les pylônes, les bâches

incendie et j'en passe. Mais les ABF ne sont pas pour autant ces lapins "pris dans les phares d'une voiture". S'ils ne suivent plus de chantiers sur les MH comme avant, ils restent liés à ce passé et connaissant le fonctionnement des "vieilles pierres", qui offraient une manière de vivre frugale, c'est-à-dire sans apport énergétique démesuré et sans prothèses techniques intrusives. L'architecte suisse Christophe Amsler explique à ce sujet qu'« *Aussi longtemps que les habitants ont admis des températures plus basses en hiver qu'en été, une clarté plus grande le jour que la nuit, davantage de tranquillité à la campagne qu'à la ville, aussi longtemps, en un mot, que l'homme a admis qu'il existait plusieurs manières d'habiter, estivales, hivernales, diurnes, nocturnes, urbaines et campagnardes, les problèmes énergétiques ne se sont pas posés. (...) Le message du bâti historique sur l'énergie mérite donc une attention toute particulière. La leçon est importante car elle dépasse la technique. Le patrimoine n'ayant pas créé le problème énergétique n'en parle pas sur un mode technique mais sur un mode de vie. Le legs des générations est un message humain. Ce sont des êtres qui parlent à des êtres sur des façons d'être. (...) Je pense que la moitié de notre consommation énergétique tient simplement au fait que nous n'aimons plus les saisons, que nous passons notre été à regretter les froideurs de l'hiver et que nous ne réfléchissons à l'ombre du nord que sous le soleil du sud. Il y a dans cette regrettable inversion des contraires un paradoxe, qui se traduit à la fois par l'affadissement de nos modes de vie et par l'extravagance des exigences qui en résultent, dont la satisfaction coûte un prix démesuré, en énergie comme en patrimoine.* » Ce spécialiste insiste sur l'idée que l'on ne doit pas chercher à adapter le bâti ancien à nos standards de confort intérieur (qui cherche la constance, la régularité et le lissage des ambiances), pour éviter les dénaturations ou les altérations irrémédiables.

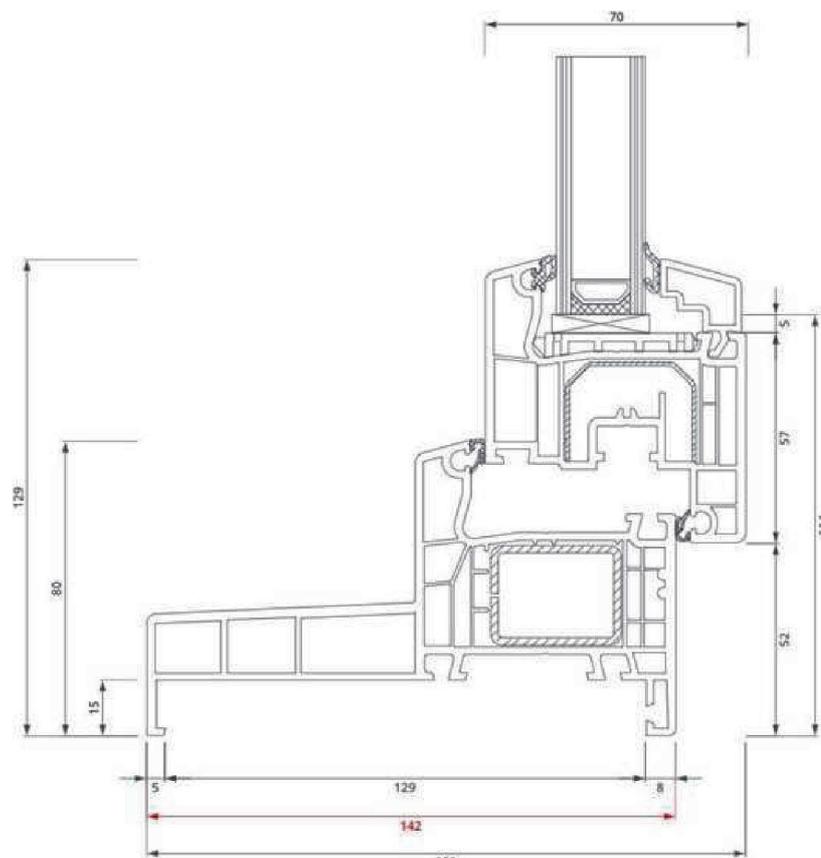
Au moment où la société fait mine de s'intéresser à la frugalité, le patrimoine nous délivre donc un message sur la gestion de l'énergie et sur la manière de vivre. Les analyses que nous livre Christophe Amsler font écho à la recherche d'une architecture non pas fondée sur un langage, une forme ou un style mais sur une expérience "physiologique" comme l'explique Philippe Rahm, dans sa thèse intitulée « *Histoire de l'architecture* »<sup>1</sup>. Ce dernier souhaite mettre en lumière les causes naturelles, pratiques, climatiques qui ont influencé la forme architecturale (que ce soit la décoration, les bâtiments ou les villes). On y redécouvre que les arts décoratifs avaient avant tout une fonction thermique. Les tentures, tapisserie, et boiseries aux murs, les tapis au sol, les capitonnages de meubles comme la chaise-hotte, les paravents étaient des barrières contre le froid. Et on pourrait aussi évoquer les chauffe-pieds, chauffe-mains ou chauffe-lits. Suivant les saisons, on changeait d'ailleurs les meubles, l'épaisseur des tissus variait. Pendant des siècles on chauffait les gens parce qu'on ne pouvait pas chauffer les lieux. Pour revenir à la chaise-hotte qui a totalement disparu, c'est une assise enveloppante et couverte de cuir ou de tissus, qui exposait intégralement son utilisateur à la source de chaleur rayonnante (le feu de cheminée), et qui protégeaient son dos des courants d'air et des pertes liées aux surfaces froides environnantes. C'est un meuble pour un mode de vie frugal, car on ne disposait pas d'une énergie aussi facile, disponible et peu chère. Conséquence immédiate, la décoration disparaît progressivement avec l'accès facile et massif à une énergie peu chère (le charbon, puis le pétrole) et laisse la place à la climatisation.



↑ © Emmanuel Garcia (extrait d'une documentation de l'UDAP 2) .

Au XXI<sup>e</sup> siècle, les voiles d'ombrage, les rideaux thermiques que proposent les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, Bruther ou Bast dans leurs projets rappellent le rôle des tentures et des tapisseries. Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal utilisent l'effet de serre et la convection dans leur bâtiment. Ils laissent aux usagers une certaine amplitude dans le choix de leur ambiance intérieure (température, luminosité, courant d'air, etc.). Ils défendent depuis de nombreuses années l'idée qu'ils font conserver les grands ensembles en les améliorant. La pièce en plus qu'ils ajoutent en façade instaure un autre rapport à son logement, ils s'en expliquent : « *Nous sommes arrivés à la conclusion qu'il faut favoriser des systèmes passifs avec des occupants actifs plutôt que l'inverse : des systèmes actifs - utilisant la domotique- et des habitants passifs. Dans un système passif, dès que l'on a froid, dès que l'on a chaud, on se lève et on ferme ou on ouvre pour réguler l'ambiance thermique dans laquelle on se trouve, tandis que le système actif ne demande rien. (...) Est-ce que le confort, c'est être soumis à des systèmes qui nous dépassent et dont nous sommes dépendants, ou est-ce au contraire d'en dominer de plus simples qui restent à notre échelle et nous permettent de développer de nouvelles compétences ? (...) C'est de la liberté. Il y a cette idée que le rapport au climat, à l'environnement, est quelque chose d'évolutif qu'il y a quelqu'un à l'intérieur d'un logement, dont on pense que, par des gestes simples, il peut être responsable de son propre confort et de ses propres économies d'énergie. Le contraire de l'isolation pensée pour les cinq jours les plus froids et les cinq jours les plus chauds de l'année, et que l'on supporte toute l'année. »* S'ils ne construisent pas avec des matériaux biosourcés ou locaux mais avec des matériaux d'aujourd'hui<sup>2</sup>, ils évitent la démolition, mettent en place une énergétique un peu plus frugale (solaire plutôt que photovoltaïque) et permettent d'impliquer des habitants dans la variété des espaces que leur projet fabrique. Si on revient à l'enseignement principal du bâti ancien, cela reste évidemment l'inertie. D'autres architectes redécouvrent la pierre comme Gilles Perraudin et vont travailler avec l'inertie et le déphasage de la pierre dans leurs projets. On mesure le chemin à parcourir pour y revenir tant la société et la réglementation a clairement pris le chemin inverse. Le processus d'allègement des constructions et de perte d'inertie est entamé depuis plus d'un siècle, suite à l'énergie peu chère. En

France, l'électricité nucléaire n'est pas un choix anodin et cela va de pair avec une politique qui a favorisé depuis bientôt cinquante ans des isolants synthétiques (pensons au leader mondial Saint-Gobain) qui sont complètement liés à cette politique énergétique centralisée et qui explique largement nos réglementations actuelles<sup>3</sup>.



↑ © Fenêtre 24 (avec autorisation de l'entreprise)

Continuons sur la question du renouvellement de l'air, qui est une préoccupation ancienne dans les traités d'architecture comme ceux de Vitruve. Les études réalisées pendant les confinements liés au virus du COVID montrent que l'air extérieur est toujours plus sain que l'air intérieur confiné<sup>4</sup>. Les constructions récentes favorisent cet air confiné. Or, les vieux bâtiments sont perméables à l'air, on y ouvre la fenêtre pour aérer, réchauffer la pièce, se protéger du soleil. Aujourd'hui nous avons la fenêtre en PVC<sup>5</sup> avec son coffre de volet roulant intégré qui fait gagner une minute ou deux et évite à la personne qui en est équipée d'ouvrir les fenêtres, puis à nouveau les volets. Sur le moyen ou le long terme, il évite à cette même personne de repeindre ses volets en bois tous les cinq ou dix ans. À l'inverse, le volet bois et la menuiserie traditionnelle existent depuis plusieurs décennies, ils impliquent une action de la part de l'occupant, ce qui veut dire que tous les jours vous passez une tête par la fenêtre pour les ouvrir. Tous les jours, même si c'est infime, il y a un lien avec la rue, la route ou l'espace public. En ouvrant quotidiennement votre fenêtre, vous voyez la rue, sentez le temps qu'il fait ou peut être apercevez un voisin. Pour l'entretenir il vous faut parfois sortir dehors, le poncer et le peindre. Cette petite anthropologie du volet bois qu'il faut peindre s'oppose frontalement à celle du volet roulant PVC qui est perçu comme inaltérable et pérenne. La pétrochimie est éternelle. Elle ne demande pas d'entretien, c'est même un droit exprimé parfois par cette phrase « *Tous les voisins en ont posé, pourquoi vous me l'interdisez ?* ».

Finalement, ce droit à la facilité, ce droit au confort c'est aussi celui d'en faire le moins possible. De manière plus générale, ce confort, s'il nous protège de situations désagréables, nous enferme dans le sens où il nous met à distance du monde extérieur et de nous-même<sup>6</sup>. Comme on vient de le voir, le bâti porte en lui un message énergétique et anthropologique, et nous pouvons encore le déchiffrer. Pour des raisons scientifiques maintes fois présentées, le déclin de notre civilisation à forte intensité énergétique et matérielle est inévitable. Tôt ou tard, la société va changer, elle sera obligée de faire avec moins, c'est-à-dire de revoir ses besoins en matière d'énergie, de nourriture, de logement, de santé et de travail. La société va redécouvrir les enseignements du passé parce que l'énergie sera moins abondante et plus chère, les métaux rares (des panneaux photovoltaïques, des PAC) vont le devenir un peu plus et parce que le matériel pétrochimique (des isolants, des bardages) à faible pérennité ne sera plus aussi disponible et varié. Par leur connaissance du bâti ancien, les ABF disposent donc d'un savoir sur ce sujet mais en attendant, ils passeront au mieux pour des idéologues, souvent pour des empêcheurs de tourner en rond et des alarmistes. C'est ennuyeux mais, paradoxalement, c'est aussi une chance d'en faire partie.

Vivien CHAZELLE *Architecte des bâtiments de France, UDAP Charente- Maritime*

**Thèmes de cet article :**

**La Frugalité**

**Culture Et Développement Durable Frugalité Développement Durable**

**Architecture Et Patrimoine Rénovation Énergétique Philosophie De L'architecture**

**Changement Climatique Rénovation XXIe Siècle ABF Architecture Vernaculaire**

**Bâti Ancien Arts Décoratifs Matériau Béton Pierre Verre Bois Air**

**Notes et références :**

1. Exposition *Histoire naturelle de l'architecture* au Pavillon de l'Arsenal (Paris), déclinaison de la thèse de Philippe Rahm. ↵
2. Éléments préfabriqués en béton armé, profilés métalliques pour les gardes corps et les menuiseries, miroiteries en verre et en plastique, rideaux thermiques en plastique et en aluminium. ↵
3. Héritières de la première RT 74 qui favorisait des constructions en parpaings revêtus d'enduit monocouche doublé d'une plaque de plâtre contrecollée à du polystyrène, avec des convecteurs électriques, une VMC et un matelas de laine minérale sous la toiture. Ces bâtiments étanches à l'air des années soixante-dix se prolonge aujourd'hui avec ces logements bouteille thermos perfusés par des PAC et des VMC. ↵
4. Par ailleurs exposé aux composés organiques volatiles de nos matériaux de revêtement et d'ameublement. ↵
5. « *Elles sont étanches à l'air avec leurs joints en néoprène, affichent de magnifiques coupes d'onglets entre leurs montants et traverses. C'est le produit verrier qui maintient l'ensemble menuisé, tandis que les épais profilés en matière plastique ne servent qu'à assurer la manœuvre et la jointure avec la paroi à l'aide de joints comprimables, autocollants et de durée inférieure au cadre lui-même. Elles disposent d'une entrée d'air autoréglable, qui se combine à une installation de ventilation mécanique dite contrôlée, sauf par l'habitant.* ». *Les enseignements hygrométriques*, Jacques Fredet, revue D'architecture, 2012 ↵
6. . Affaiblissement de nos capacités cognitives et sensorielles, perte d'autonomie au profit de dispositifs technologiques, renforcement de l'individualisme et appauvrissement des relations sociales, mise à distance de la nature et de la destruction des écosystèmes. ↵

## L'épineuse rénovation énergétique du patrimoine protégé

Publié le 24/11/2022 • Par [Judith Chetrit](#) • dans : [Actualité Culture, France](#)



© oceanprod-adobestock

Déjà préoccupés par une augmentation des coûts de l'énergie, les élus et les habitants cherchent des solutions réglementaires et financières pour adapter la protection du patrimoine à l'urgence climatique.

C'est une course contre le temps qui s'engage – et qui dépasse le champ traditionnel de la restauration. Si le temps long du patrimoine s'entrechoque avec le temps plus accéléré de l'adaptation au réchauffement climatique, les collectivités prennent progressivement conscience du poids financier du chantier de la rénovation énergétique de leurs bâtis protégés. Propriétaires de 40% du patrimoine classé ou inscrit dans le pays, elles font aussi face à une augmentation des sollicitations par leurs administrés dont les appartements se trouvent dans des zones sauvegardées.

Abordée lors d'une table ronde organisée le 23 novembre au Salon des maires par la Fédération nationale des collectivités territoriale pour la culture (FNCC), la question est d'autant plus actuelle qu'une partie des appartements les plus énergivores pourraient sortir du marché locatif dès janvier 2023, en application de la loi « climat et résilience ». Début novembre, l'association publiait déjà [une tribune](#) appelant à une plus grande concertation avec les services de l'Etat afin de réfléchir à l'ingénierie financière et réglementaire pour mieux y faire face.

### Le risque d'une perturbation de l'immobilier local

“Nous ne parlons pas que des musées et des bibliothèques, mais aussi des écoles, des collèges et lycées situés dans des bâtis protégés, où les questions d'isolation et de chauffage ne se posent pas de la même façon”, souligne Jean-Philippe Lefèvre, vice-président chargé de la culture du Grand Dole et vice-président de la FNCC.

Il se montre aussi très vigilant sur les remontées des particuliers propriétaires. “Avec des particuliers qui ne peuvent pas prendre en charge des travaux qui répondent aux préconisations des [architectes des Bâtiments de France](#) (ABF), nous courons le risque de voir des mètres locatifs retirés du marché locatif et une perturbation de l'immobilier local.”

Adjointe à la maire de Strasbourg chargée de la culture, Anne Mistler pointe notamment l'opportunité que cela pourrait représenter à terme pour des promoteurs immobiliers en capacité de financer ces coûteux travaux, quitte à “engendrer une déperdition de la population et des commerces”.

## Attention à la systématisation des solutions techniques

---

Alors que la rénovation des fenêtres PVC ou l'installation de pompes à chaleur sont des solutions devenues courantes pour les particuliers qui entreprennent des travaux, ce n'est pas forcément toujours approprié pour le bâti ancien. Intervenant au nom de l'Association nationale des ABF, Marc Louail alerte sur la "systèmeatisation des solutions techniques" et un plus grand financement de l'ingénierie et d'une expertise spécifique à ce type de patrimoine. Il prend pour exemple les fréquentes requêtes concernant l'installation de panneaux photovoltaïques, dont le refus d'autorisation pour cause d'altération de l'aspect extérieur n'est pas toujours bien accepté par les demandeurs. "Dans la Nièvre où je travaille, j'essaie de privilégier la mise en place de dispositifs temporaires et réversibles".

Lui se plaint, par ailleurs, du faible niveau d'expertise des diagnostiqueurs DPE sur la variété de formes et de matériaux dans les murs et les toitures du bâti ancien, encore trop rapidement caractérisé de passoire thermique.

Autre preuve de la plus grande sensibilisation des acteurs à ce sujet : l'association Effinergie, qui dispense des labels pour promouvoir la construction et la rénovation de bâtiment basse consommation, a initié le label expérimental « Effinergie Patrimoine » pour distinguer les édifices qui combinent de bonnes performances énergétiques et la protection du patrimoine. Sur une quarantaine de sites identifiés, deux bâtiments ont été labellisés à ce jour.