

## PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BÂTI ANCIEN



Association  
Nationale des  
Architectes des  
Bâtiments de  
France

maisons  
paysannes  
de france

PATRI MOINE  
Environnement  
LUR - FNASSEM



FONDATION  
LA SAUVEGARDE DE L'ART  
FRANÇAIS



ARCHITECTES  
DU PATRIMOINE



LA DEMEURE  
HISTORIQUE



SITES &  
MONUMENTS

SUR LE FRONT DU PATRIMOINE  
DEPUIS 1901



REMPART

**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.**

Le 1<sup>er</sup> Juin 2023

Dans la lettre ouverte que nous avons adressée aux ministres concernés dès le 18 novembre 2022, nous avons 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 dont la construction est antérieure à **1948**.

Parce que la défense du patrimoine nous mobilise depuis longtemps, parce que nous représentons ensemble 100 000 acteurs engagés dans la défense du cadre de vie, parce que nous nous appuyons sur les architectes des bâtiments de France et sur les architectes du patrimoine, nous croyons possible d'éviter un tel « désastre » et nous faisons aux pouvoirs publics **16 préconisations pour conjuguer Transition écologique et respect du bâti ancien**.

**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. Enfin, seule une infime partie de ce patrimoine de logements est « protégé ».

**Comprendre : Des constructions d'une tout autre nature**

Construit dans une logique bioclimatique, avec des matériaux peu transformés, issus du sous-sol, et souvent produits ou extraits localement, le bâti ancien n'a rien à voir avec le bâti contemporain. Les bouleversements dans les modes constructifs datent de **1948** avec la généralisation des maçonneries en parpaing et en béton.

### **Reconnaître : Eviter un « gâchis » environnemental**

Le bâti ancien porte une histoire longue, parce qu'il a été conçu pour durer, ayant souvent connu plusieurs vies. Selon l'ADEME, la quantité de matériaux pour construire du neuf est **40 à 80 fois plus importante** que pour rénover un bâtiment existant aux normes BBC. Et ce sans parler du cycle de vie très court des matériaux isolants industriels (PVC, polystyrène). Privilégier pour le bâti ancien une rénovation douce et le réemploi servira également l'économie des territoires concernés.

### **UNE MÉTHODE :**

#### **SORTIR DU DISPOSITIF UNIQUE IMPOSÉ 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.

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

Le bâti traditionnel est 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 contentieux ne vont pas manquer.

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

L'isolation par l'extérieur, qui détruit toute ornementation en saillie des façades pour y arrimer des dalles généralement en polystyrène ramène l'architecture à un simple gabarit et la met en péril. La disparition programmée de nos menuiseries anciennes, croisées ou portes au profit de modèles standardisés, généralement en PVC, n'est pas plus acceptable.

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

La politique de rénovation thermique commence à avoir un impact négatif significatif 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. En conséquence, le marché locatif du bâti ancien se tarit, notamment dans les centres historiques, tandis que se contracte la valeur de biens désormais insusceptibles d'être loués en l'état.

## **LES 16 PROPOSITIONS DES ASSOCIATIONS DU PATRIMOINE POUR FAIRE JOUER AU BÂTI ANCIEN SON RÔLE DE « FER DE LANCE » D'UNE TRANSITION DURABLE.**

### **IMPERATIF 1 : CHANGER DE PARADIGME**

#### **1- RECONNAÎTRE DANS NOS CODES LA SPECIFICITE DU BÂTI ANCIEN**

Les associations du patrimoine demandent que des critères préétablis, identifiables par chacun, soient appliqués afin de définir un régime spécifique au bâti traditionnel. Celui-ci sera défini suivant deux méthodes : la date de construction (**avant 1948**) ou, en complément, la reprise des 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.

## **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 prendra fin lorsque le nouveau DPE « bâti ancien », spécifiquement conçu pour ce patrimoine, aura été mis en place par les ministères de la Transition écologique et de la Culture, accompagné d'un régime de travaux, propre au bâti traditionnel. Dans l'attente, la méthode « sur facture » (évaluation ex-post des consommations) pourrait être rétablie concernant le bâti ancien.

## **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. 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. Des matériauthèques, placées sous la houlette des architectes des bâtiments de France, devraient pouvoir accueillir les plus précieux de ces vestiges afin de servir de modèles.

## **IMPERATIF 2 : REGLEMENTER DURABLEMENT**

### **4- GARANTIR DANS LA DUREE L'EXCEPTION BENEFICIANT AUX MONUMENTS PROTEGES**

Parce qu'il est exceptionnel, ce patrimoine doit jouir d'une exception garantie dans la durée.

Les 45 000 monuments historiques français (qui ne sont habités que pour un tiers d'entre eux) ainsi que les 1400 bâtiments labellisés « architecture contemporaine remarquables » seront ainsi maintenus hors de la « législation climatique ».

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 (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.

### **5- RESPECTER L'AUTONOMIE DE LA LEGISLATION PATRIMONIALE**

La protection des monuments historiques est complétée par celle d'espaces protégés (abords des monuments historiques, secteurs patrimoniaux remarquables, sites classés et inscrits) sur 6% du territoire national. Dans ces espaces, l'autonomie des législations patrimoniales (codes du patrimoine et de l'environnement) sera toujours préservée et tout renvoi vers la législation énergétique sera exclu (notamment celle prévoyant une mise à niveau BBC à l'horizon 2050). Les objectifs nationaux de rénovation énergétique devront y être en conséquence adaptés pour un respect scrupuleux du patrimoine.

### **6- CONCRETISER LA DIFFERENCIATION NORMATIVE DU BÂTI ANCIEN**

Aux côtés des deux ministères compétents, un comité ad hoc réunira les professionnels (architectes, associations agréées du patrimoine et de propriétaires, formateurs, chercheurs, bureaux d'études, métiers de l'immobilier) concernés par la transition durable du bâti ancien. Proposant des normes adéquates et recommandant des bonnes pratiques, il encouragera une approche globale du bâti ancien. Il veillera à prémunir le bâti ancien contre l'isolation par l'extérieur par des matériaux industriels, que la loi proscriera. L'utilisation de matériaux bio et géo sourcés respectant l'esthétique du bâti sera, dans le même temps, promue.

### **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 rigoureux.

### **8- REGULER LES PROFESSIONS DE DIAGNOSTIQUEUR ET DE THERMICIEN**

Le diagnostic énergétique et les 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 intervenir dans le bâti ancien, ces professionnels aient effectivement reçu une formation spécifique.

### IMPERATIF 3 : INVESTIR DANS LA RECHERCHE ET LA FORMATION

#### **9- DEVELOPPER DURABLEMENT LA RECHERCHE FONDAMENTALE ET APPLIQUEE**

Nous demandons que dans le cadre d'une enveloppe accrue, un tiers des dépenses de recherche relatives à la transition écologique du bâti soient réservées au bâti ancien. Etudier les logiques constructives propres au bâti ancien, modéliser la manière dont il réagit à court et moyen terme, à l'apport de matériaux, raisonner en termes de cycle de vie, c'est-à-dire avec l'acquis des siècles passés, constituent pour nous des priorités.

#### **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 »).

#### **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 influent sur le comportement physique du bâtiment et leur incidence sur son intérêt patrimonial. La mission des architectes du patrimoine prend là tout son sens.

#### **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 bâti global.

#### **13- DEVELOPPER LA FORMATION AUX METIERS DU BÂTI ANCIEN**

Ce bâti ancien demande une compréhension de l'ensemble des paramètres de la construction sur laquelle il est envisagé d'intervenir. Nous réaffirmons notre demande collective que soit portée de 3 à 10 % la part de lycées professionnels proposant une formation au bâti ancien.

### IMPERATIF 4 : ENCOURAGER L'ECONOMIE DE LA TRANSITION DURABLE

#### **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. 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 demain, lorsque les dommages au bâti ancien apparaîtront. Le respect du bâti ancien permet d'éviter un tel scénario : encourager la réaffectation de bâtiments anciens à de nouveaux usages, flécher des aides sur le bâti concerné par le DPE bâti ancien, interdire dans ce bâti toute aide 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. Une action ciblée de l'Etat comme des collectivités locales, permettant de sauver ce patrimoine en voie d'extinction, nous semble nécessaire et urgente. Elle pourra 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).