

### PISTES D'ACTION

- > Diagnostiquer, faire un état des lieux avant d'acheter en mobilisant des compétences spécifiques au bâti ancien (architecte, BET structure et organismes de conseil).
- > Imaginer des solutions spatiales pour rendre désirable le bâti ancien : lui redonner du terrain, aménager les espaces publics, le cureter en lui ôtant les constructions parasites.
- > Mettre en place un site patrimonial remarquable (SPR) pour protéger
- > Définir des guides méthodologiques et proposer des chartes de bonne conduite (sur les enseignes, les façades, etc.) à l'attention des porteurs de projet privés (particuliers, aménageurs, bailleurs, etc.).
- > Mettre en place des outils de conseil, des aides techniques et financières à la rénovation, type opération d'aide au ravalement de façade, aides à la rénovation thermique, aides à la requalification de devantures commerciales, etc.
- > S'inscrire dans une démarche qualité, type label pour bénéficier d'un accompagnement technique et financier : par exemple Communes du patrimoine rurale de Bretagne (CPRB) ou Petites cités de caractère (PCC).



Réhabilitation de l'ancienne mairie de Lanrivôaré  
Alain Corre architecte

### VIGILANCES

- > Prendre le temps de la réflexion avant d'envisager un programme pour réhabiliter un bâtiment.
- > S'assurer de l'adéquation programme/bâtiment à investir.
- > Respecter l'esprit du lieu, son histoire, son architecture.
- > Choisir une équipe de maîtrise d'œuvre sensible au bâti ancien, créative et armée pour trouver la réponse architecturale la mieux adaptée au lieu et à ses particularités constructives.
- > Choisir des entreprises réellement compétentes en matière de réhabilitation.
- > Agir avec souplesse en tenant compte d'inévitables aléas à différentes étapes du projet et notamment à un stade avancé (au moment du chantier).

Pour contacter le CAUE du Finistère : [contact@caue-finistere.fr](mailto:contact@caue-finistere.fr) / 02 98 98 69 15

SE  
RECENTRER

QUELQUES PISTES POUR SE  
RÉAPPROPRIER LE BOURG

# FAIRE AVEC LE DÉJÀ-LÀ

## CONSIDÉRER L'EXISTANT COMME UNE RESSOURCE

### DÉFINITIONS

La **réhabilitation** est l'ensemble des travaux visant à remettre en état un patrimoine architectural ou urbain. Elle est souvent liée à un changement de fonction du bâtiment. La **rénovation** est l'ensemble des travaux tendant à remettre à neuf un édifice, impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif, pouvant aller jusqu'à la démolition partielle ou totale et reconstruction avec modernisation. La **restauration** est l'ensemble des travaux, consolidations, remontages, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver un édifice, en respectant l'état primitif (à l'identique).

L'énergie grise correspond à la quantité d'énergie consommée au cours du cycle de vie d'un produit ou d'un bâtiment.

### CHIFFRES CLÉS

La construction d'une maison individuelle consomme en moyenne 1,2 t/m<sup>2</sup> de matériaux, soit environ 40 fois plus que la rénovation.

La construction d'un bâtiment de logements collectifs ou d'un EHPAD consomme en moyenne 1,6 t/m<sup>2</sup>, soit environ 80 fois plus que la rénovation. (source ADEME)

1 - Rénovation de l'ancien patronage de Taulé, Olivier Baillot architecte

2 - Mairie de Lanildut, Atelier Rubin architecte

3 - Restructuration de l'école Jules Ferry de Saint-Martin-des-champs, CALC architecte

Maison abandonnée, presbytère vacant, ancien garage désaffecté, friche industrielle, etc., l'évolution du mode de vie et la déprise économique ont laissé sur la touche un patrimoine immobilier parfois difficile à reconquérir. Par facilité et encouragés par une vision économique normée inscrite sur un court terme, les opérateurs barguignent souvent quand il s'agit de réhabiliter le bâti ancien. Il est vrai que sa transformation nécessite une expertise particulière, savant dosage de technique et d'imagination.

Pourtant, les avantages sont nombreux et le bilan écologique largement favorable. Réutiliser un bâtiment, c'est profiter le plus souvent d'une situation centrale. Restaurer, rénover c'est valoriser une histoire, une architecture, des savoir-faire, des modes constructifs et éviter la rupture de la chaîne de savoir. C'est aussi bénéficier d'atouts constructifs comme des matériaux de qualité, des éléments de modénature ou de décor.

Le réemploi d'un bâtiment permet d'économiser de « l'énergie grise » considérant qu'une partie des matériaux est déjà en place.



### ENJEUX

- > Maintenir des fonctions et donc de la vie en centre-bourg.
- > Réveiller un lieu endormi en lui redonnant une utilité.
- > Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de nouvelles terres.
- > Éviter l'apparition de friches et les risques liés à la dégradation des bâtiments (mise en péril).
- > Économiser l'énergie grise en limitant l'apport de nouveaux matériaux et réduire ainsi son impact énergétique
- > Valoriser le patrimoine, préserver l'histoire des lieux et permettre la transmission de savoir-faire.
- > Limiter l'emploi de nouvelles ressources

### LES QUESTIONS À SE POSER

- > Est-il réellement indispensable ou nécessaire de démolir ?
- > Faut-il obligatoirement trouver un programme dans des délais courts pour envisager la conservation d'un bâtiment ?
- > Le bâtiment en souffrance peut-il attendre, avec un minimum de sécurisation, quelques années pour permettre un mûrissement du projet ?
- > Quelle est l'histoire du lieu ? Est-t-il étroitement associé à l'histoire du bourg et ancré dans la mémoire collective ?
- > Faut-il dépolluer (amiante, plomb, métaux lourds, etc.) ?
- > Comment définir le programme de l'opération tout en laissant une possibilité aux architectes d'être créatifs et force de proposition ?
- > Peut-on mixer certaines fonctions pour mieux optimiser les surfaces ?
- > En cas de démolition quel aspect est restitué en attente de projet ? Comment sont les héberges et mitoyennetés ?