

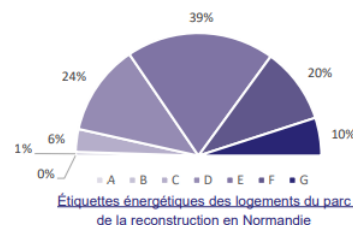
## RECOQUARTIERS – Transformer les quartiers reconstruits PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ACOUSTIQUE



### PROBLÉMATIQUE

Les bâtiments collectifs de la reconstruction ne répondent plus aux enjeux énergétiques et environnementaux d'aujourd'hui. Si l'on regarde leur performance énergétique, avec comme indicateur l'étiquette énergétique (DPE), on constate que la majorité des logements ont une étiquette énergétique E, F ou G, dont 30% avec une étiquette F ou G. Les bâtiments reconstruits peuvent être très différents, de par leur mode de construction, les matériaux utilisés, ou encore les systèmes de production d'énergie installés. Certains éléments peuvent avoir été remplacés ou modifiés, parfois sans porter assez attention à la santé du bâtiment.

Pour toutes ces raisons, il est indispensable avant toute opération de réaliser un audit énergétique pour comprendre le fonctionnement thermique du bâtiment, les éventuels désordres qui auraient pu être créés par des réhabilitations précédentes et proposer un programme de réhabilitation globale. Une réhabilitation peut également être l'occasion de proposer des travaux complémentaires afin d'améliorer la qualité d'usage ou l'accessibilité des parties communes, des corrections acoustiques, un ravalement de façade, ou une intervention sur les espaces extérieurs.



#### UN POINT SUR LA RÉGLEMENTATION\* :

Les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu leur consommation énergétique et des risques de précarité énergétique. Ils feront ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :

- Imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1er avril 2023) ;
- Geler l'augmentation de leurs loyers (dès 2022) ;
- Interdire à terme leur présence sur le marché locatif via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décentes :
  - ◆ Les logements consommant plus de 450 kWhEF/m².an, à compter du 1er janvier 2023 ;
  - ◆ Les logements classés G à compter de 2025 ;
  - ◆ Les logements classés F et G à compter de 2028 ;
  - ◆ Les logements classés E, F et G à compter de 2034.

*\*applicable aux nouveaux DPE (réalisés après 2021). Les seuils de valeurs des étiquettes énergétiques et la méthode de calcul ont changé par rapport aux anciens DPE.*

Comment agir sur le patrimoine de la reconstruction pour améliorer la performance énergétique sans détériorer le patrimoine ?



### SOLUTIONS TECHNIQUES PROPOSÉES

- Isolation par l'intérieur si la façade est considérée comme remarquable (Attention : c'est généralement le cas pour le patrimoine reconstruit. Le travail des bétons, encadrements de fenêtres, pierres taillées, briques appareillées, ferronneries, portes, etc., sont généralement des éléments remarquables) :
  - L'isolation par l'extérieur n'est possible que sur les façades qui ne sont pas considérées comme remarquables, il s'agit généralement de façades donnant sur le cœur d'îlot simplement enduites (faire appel à un architecte pour s'assurer de la faisabilité et ne pas détériorer le patrimoine ou l'état de santé du bâtiment) ;
  - Les murs des loggias sont souvent plus déperditifs ;
  - Profiter de l'isolation pour apporter une correction acoustique si nécessaire (exposition au bruit).
- Changement des menuiseries extérieures (attention, il s'agit de travaux individuels mais il est préférable de changer toutes les fenêtres d'une même façade en même temps), privilégier la conservation des matériaux d'origine, des proportions de vitrages et s'assurer de l'homogénéité de la façade si les changements de menuiseries ne se font pas en même temps pour tous les logements (consulter un architecte). Choisir des menuiseries et des vitrages qui permettent un confort acoustique (épaisseurs de vitrages différentes de part et d'autre de la lame d'air) ;

- Isolation ou changement des portes palières (sauf éléments remarquables) qui donnent sur les espaces communs non-chauffés (choisir des matériaux avec une bonne performance thermique et acoustique) ;
- Isolation des planchers bas en sous-face si possible (plafond des caves, sous-sols ou vides sanitaires, porches) ;
- Isolation acoustique des planchers intermédiaires pour limiter les bruits de chocs entre les différents étages ;
- Isolation des planchers hauts sous combles perdus (isolation du plancher bas du comble perdu ou sous les rampants) ou des toitures terrasses (isolation sur la toiture terrasse en veillant à reprendre la couche d'étanchéité) ;
- Après avoir travaillé sur l'enveloppe pour réduire les besoins, on pourra améliorer les systèmes de production d'énergie ;
- Veiller à intégrer une réflexion sur le système de ventilation afin de ne pas créer de désordres sanitaires dans le bâtiment ;
- Intégrer si possible les énergies renouvelables.

## ACTEURS IMPLIQUÉS

### La collectivité :

- A l'origine des programmes ou démarches, elle aura un rôle de facilitateur par rapport à la réhabilitation énergétique en créant par exemple un guichet unique d'accompagnement des particuliers sur la réhabilitation énergétique (avec sensibilisation sur le patrimoine reconstruit) ;
- Elle pourra mettre en place des aides financières sous conditions choisies pour inciter certaines pratiques (par exemple un bonus pour atteinte d'un seuil de gain énergétique, énergies renouvelables ou végétalisation en toiture) ;
- Elle pourra réunir et organiser des rencontres entre les différents acteurs du territoire pour monter en compétence sur le sujet de la reconstruction de manière collective et faciliter les prises d'initiatives ;
- Elle pourra mener des opérations exemplaires sur les bâtiments publics pour donner envie de réhabiliter.

### Les bailleurs sociaux :

- Initier la démarche de réhabilitation sur un quartier en se faisant « exemple » sur un bâtiment emblématique.

### En copropriété :

- Organiser la copropriété (avec le syndic ou conseil syndical) afin qu'elle puisse supporter le coût d'une réhabilitation globale (création d'un fond de travaux, appels de fonds) ;
- Etablir un plan pluriannuel de travaux et le faire voter en assemblée générale ;
- Etablir un calendrier prévisionnel de travaux.

## RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.  
Règlementation thermique existant, arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants, modifié le 1er janvier 2023.  
Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine.

## ACCOMPAGNEMENT

- **L'ANAH** accompagne les collectivités ou particuliers via des programmes (POPAC, OPAH, etc.) ou pour les ménages sous plafond de revenus et pour les syndicats de copropriétés (sous conditions).
- Les **programmes nationaux** peuvent bénéficier d'accompagnements (ANRU, ANCT, etc.)
- **L'ADEME** accompagne les entreprises et les collectivités dans la mise en place de leur toiture ou ombrière solaire photovoltaïque
- Les **CAUE, architecte du patrimoine ou Architecte des Bâtiments de France** si concerné peuvent apporter un avis et/ou de l'ingénierie.
- Les **ADIL** contribuent aux questions juridiques des particuliers (notamment en copropriété)
- **L'Association des Responsables des Copropriétés (ARC)** pour aider les conseils syndicaux et syndicats bénévoles dans la gestion de leur immeuble
- Réseaux de professionnels locaux
- Réseau de syndicats pour initier une démarche

## LIENS AVEC LES AUTRES FICHES



- Février 2024 -

Contact : [dlab.dternc.cerema@cerema.fr](mailto:dlab.dternc.cerema@cerema.fr)

Siège social : 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 69674 Bron CEDEX FR