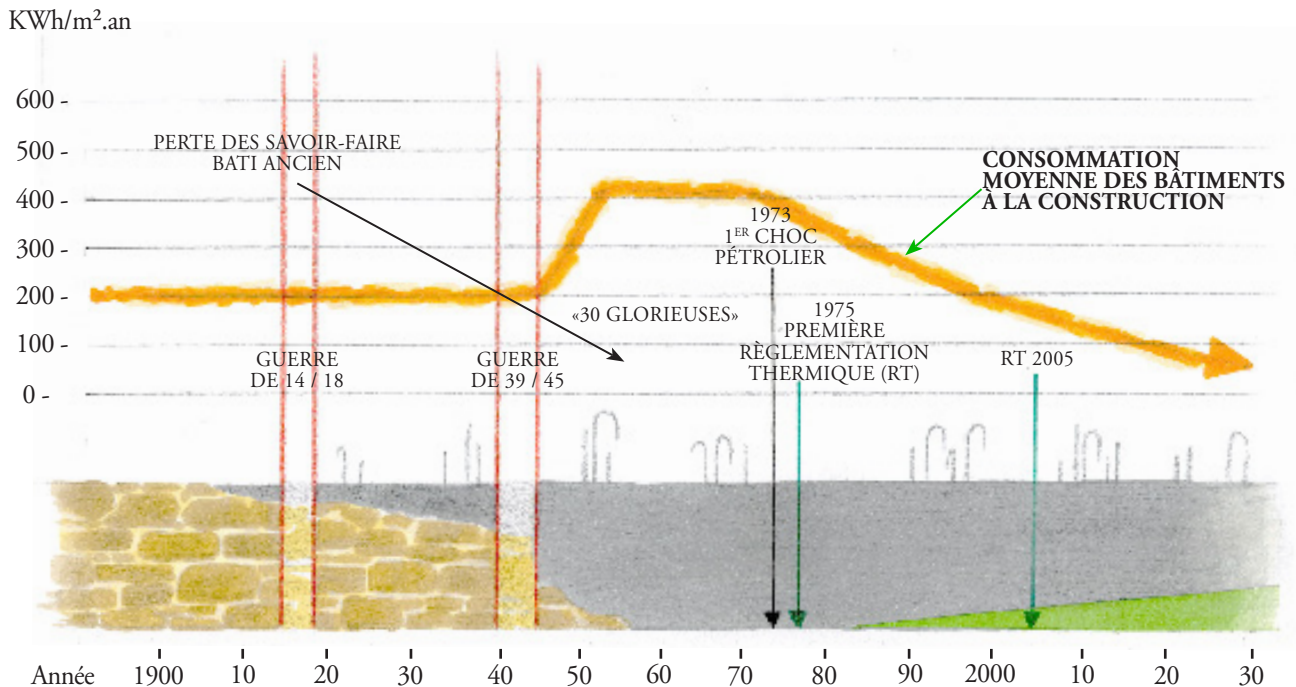
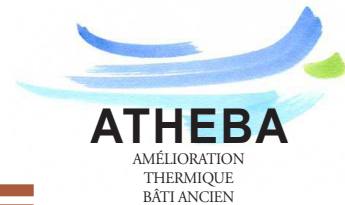


# 1 / Connaissance du bâti ancien

## Le comprendre



## Nos maisons : deux types constructifs, + un

### Le bâti ancien ou bâti originel

Celui qui était construit depuis toujours jusqu'à un passé récent. Il possède des qualités thermiques et hydriques naturelles. **Il vit avec son environnement** (eau, air, climat) grâce à un équilibre subtil et fragile, qui ne doit pas être perturbé. On dit qu'il « respire ».

Il est constitué de **matériaux naturels, peu transformés**, le plus souvent trouvés dans un périmètre proche. Seuls appels à l'industrie : terre cuite, chaux, verre, fer. Il est **durable et réemployable** en majeure partie.

Un bâtiment ancien, originel, bien traité, bien conservé, présente en général d'assez bonnes performances thermiques.

### Le bâti moderne

qui a remplacé le bâti originel.

Il a été imaginé dans les années 20/30 avec l'apparition du béton armé, utilisé pour industrialiser la construction à des périodes critiques où la France manquait de façon cruciale de logements.

**Il s'isole de son environnement.** Il fait appel à une ventilation artificielle et parfois à la climatisation.

Il est constitué de **matériaux industriels** Moins construit pour la durée, il n'est pas facilement réemployable.

Jusqu'en 1973, date du premier choc pétrolier, il est construit sans grand souci de la consommation d'énergie.

**Après 1975** (première réglementation thermique), il ne cesse d'**améliorer ses performances**.

### Le bâti écologique

apparaît à la fin des années 80 et se développe sans cesse.

### Le bâti dénaturé

*Il est constitué, en majeure partie, de constructions anciennes, modifiées par des apports modernes.*

*Il est plus ou moins isolé avec des matériaux et selon des techniques qui ne lui conviennent pas. Des enduits ou des joints en matériaux hydrofuges par exemple, interdisant la respiration.*

## **Préalable indispensable : le temps d'un bon diagnostic**

*Rien de pire que  
la précipitation lorsque  
l'on décide de réaliser  
des travaux sur  
un bâti ancien.  
Comme il possède  
une nature complexe  
et vit en liaison étroite  
avec son environnement,  
de très nombreux facteurs  
doivent être pris en compte,  
avant toute décision.*

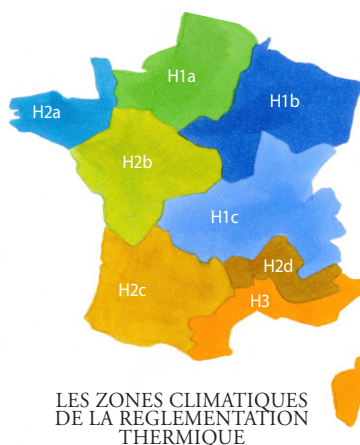
### **Toujours différent, toujours le même**

Le bâti ancien (ou originel)  
est le fruit d'une observation  
séculaire de la nature.

Il est tout entier dépendant  
du sol qui le porte, en même  
temps que du service attendu :  
habitation-travail.

Pour cela et parce que la France  
est le pays du monde  
le plus riche en « terroirs »,  
il est infiniment varié.

Mais, où qu'il soit et face  
à son environnement, il met  
en œuvre les mêmes solutions  
physiques pour gérer le froid,  
le chaud et l'eau.



### **La localisation géographique**

détermine un **climat moyen**  
donc l'importance et la nature  
des travaux à mettre en œuvre.

### **La situation sur le terrain**

Plein vent, abri d'une élévation  
de terrain, proximité d'une  
construction, d'une barrière  
végétale, ces paramètres ont  
également une influence.

### **La végétation protectrice**

Arbres à feuilles caduques  
ou persistantes,  
distance de la maison, tout est  
important.

### **Soleil et vent : l'orientation**

Des données essentielles pour  
tout bâtiment, notamment rural.

### **Bâtiment isolé ou mitoyen**

Le premier possède  
la responsabilité totale  
de ses performances thermiques,  
le second la partage.

### **Le côté ouvert, le côté fermé**

doivent être respectés autant  
que possible. Un appentis peut  
être une protection efficace  
du côté du vent.

### **Un passé très présent dont il faudra tenir compte**

Les maisons et immeubles  
anciens, bien typés, bien bâtis,  
font partie de notre héritage  
commun.

Les maintenir en vie en les  
respectant est un devoir. Toute  
intervention inappropriée ou  
brutale est **une perte de leur  
valeur patrimoniale**, qui les  
fragilise et les banalise.

## Commencer par éviter les erreurs

Avant d'engager des travaux spécifiques pour limiter la consommation d'énergie ou en produire, la première chose à faire est de s'assurer du **bon état de santé de la maison**, éventuellement de réparer les erreurs commises avant, de ne pas engager de travaux inutiles ou peu rentables.

## Les matériaux de proximité pierre, terre, bois, végétaux issus de l'agriculture

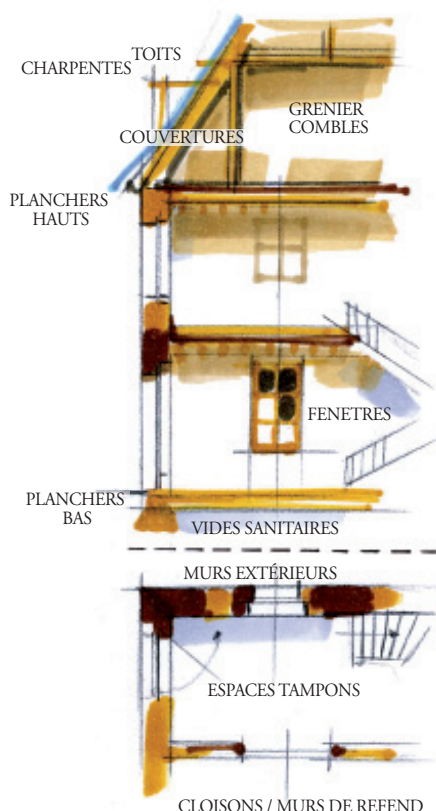
Ils déterminent les nombreuses caractéristiques constructives de la maison qu'il est important de connaître : qualités, défauts, performances thermiques.

## La maison et la fonction

La nature du sol et l'activité de ses habitants ont souvent décidé de son plan.

### Champignons et petites bestioles

Dans l'ordre de la méchanceté : la mэрule, le termite, le capricorne, la grosse et la petite vrillette. Une bonne inspection de la maison peut être une opportunité pour agir avant le drame.



## Etablir le diagnostic c'est d'abord se préoccuper de la présence de l'eau

*La pluie, l'eau qui monte du sol, l'eau dans toute sa capacité de détruire, profite de toutes les occasions. Les pathologies ont toujours, pour origine, la négligence ou les travaux mal conçus. En général, le bâti ancien sait gérer l'humidité.*

## L'architecture de la maison de la tête aux pieds

La connaître est évidemment primordial pour le choix des interventions vraiment utiles.

La nature et la forme du **toit**, de la **couverture**, de la **charpente**, du **grenier** ou des **combles** sont déterminantes en effet, c'est par le haut que la perte thermique est la plus forte.

**Les murs extérieurs.** Leur épaisseur, la nature des **matériaux**, les **liants** (très importants) déterminent les échanges thermiques entre l'intérieur et l'extérieur. De même pour les **murs intérieurs** ou de **refend** et les **cloisons**.

Existe-t-il des **espaces tampons**, entrées, couloirs, combles et appentis? Il faut les conserver et, lorsque cela est possible, en ajouter peut être fort utile.

La **cave** ou les **vides sanitaires**, s'il y en a, sont une bonne occasion de connaître l'état hydrique des **fondations**.

Les **planchers**, hauts et bas, dans une maison ancienne, peuvent être de natures très différentes, lourds ou légers, plus ou moins isolants. Intervenir peut être aussi l'occasion d'améliorer l'isolation **phonique**.

**Les fenêtres.** Faut-il les changer, les améliorer ou simplement les réparer?