

TABLE RONDE : « DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE, MAIS A QUEL PRIX ? »

Coûts de la rénovation dans le bâti ancien

Intervention de Tony Marchal (Maisons Paysannes de France)

Dans la mesure où l'on considère le bâti ancien comme un patrimoine, il n'est pas envisageable de porter atteinte à ses qualités architecturales et constructives. Il convient alors de parler,

- de « réhabilitation » et non de « rénovation » dont l'objectif est la performance,
- d'amélioration thermique, de confort thermique plus que de performance car tous les procédés ne sont pas compatibles avec ce type de bâti.

Dans ce contexte, la question des coûts, pour le choix des procédés, des matériaux et des mises en œuvre, doit être abordée selon les critères suivants :

- valeur patrimoniale (préservation...),
- mode constructif (compatibilité, « respiration » des matériaux...),
- bilan énergétique global (cycle de vie des matériaux, énergie grise, mode de vie, comportement des habitants...),
- rentabilité des investissements à long terme (30 ans) (durée d'amortissement, obsolescence des procédés et du matériel, renouvellement),
- valeur immobilière après transformation (plus ou moins-value apportée).

Sur la base des connaissances actuelles et des procédés connus, le bâti ancien ne peut être strictement aligné sur une construction contemporaine spécifiquement dédiée à l'objectif de performance ; l'objectif réaliste étant dans le cas du bâti ancien 80 plutôt que 50 kwh/m²/an.

A ma connaissance, le coût HT/m² d'une réhabilitation d'un bâti ancien (maison individuelle) apparaît sensiblement comparable à celui d'une construction neuve, les taxes étant différentes (5,5 % et 19,6 % respectivement) et varie,

- selon la localisation (env. 1250 €/m² dans le Limousin, et plus en Auvergne ?)
- avec le temps : le prix des matériaux et équipements nouveaux (laine de bois, photovoltaïque...) a diminué récemment et devrait évoluer en fonction des quantités produites et de l'amélioration des procédés.

Le coût ne constitue pas à lui seul un critère de décision et doit être recadré en fonction des enjeux réels et à long terme.

La principale cible actuelle est le parc immobilier des 30 glorieuses, très énergivore (1/3 du parc soit 10 millions de logements).

Les multiples qualités du bâti ancien sont reconnues et recherchées (bioclimatique, écologique, inertie, confort d'été...) ; historiquement, il représente un enjeu de société (faut-il faire table rase du passé, dans quelle mesure peut-on transformer son architecture ?...).

En conclusion, l'amélioration du parc ancien (1/3 du parc soit 10 millions de logements) doit donc être envisagée avec grand discernement au risque de le dégrader voire de concourir à sa destruction (voir les sinistres actuels dus aux travaux « modernes »). L'urgence ne porte pas sur le bâti ancien ; les actions menées par l'Etat le confirment (recherche avec l'opération BATAN, réglementation actuelle limitée...).