

# APPARTEMENT D'IMMEUBLE COLLECTIF EN MATÉRIAUX INDUSTRIALISÉS, AVANT 1975

BIEN RÉNOVER  
MON LOGEMENT  
EN LORRAINE

8

## MON LOGEMENT

Les immeubles collectifs en **matériaux industrialisés**, édifiés pour la plupart **après la deuxième guerre mondiale** et **avant le premier choc pétrolier** et la première réglementation thermique ont bénéficié de **l'industrialisation des matériaux** (parpaing, béton) et des procédés constructifs. Ils prennent en compte un **besoin nouveau de confort**, avec des salles de bains mieux dimensionnées, des **balcons** ou loggias.

Ces immeubles sont **très caractéristiques** de leur époque mais ne sont **pas spécifiques** à la Lorraine, on les retrouve partout en France. Leur écriture architecturale peut parfois être soignée, mais ils présentent la plupart du temps une **architecture standardisée** et répétitive, reflet d'une période de production de **logements en masse**.



### Ses éléments architecturaux les plus significatifs

- Plusieurs étages, toit plat
- Écriture architecturale modulaire et répétitive
- Balcons ou loggias
- Soubassement en retrait avec fenêtres d'éclairage des caves
- Souvent présence d'espaces verts communs

?

### Et si mon immeuble ressemble plutôt à ceci ?



Appartement de la 2<sup>ème</sup>  
Reconstruction (1945-1955)



Appartement  
1975-1990

D'autres types d'appartements présentent des caractéristiques proches de celles de l'immeuble collectif en matériaux industrialisés, avant 1975. Les travaux présentés dans cette fiche pourraient aussi leur convenir !



Cette fiche s'appuie sur l'exemple réel d'un immeuble situé en Moselle, construit en 1966 dans un quartier résidentiel sorti de terre à cette époque.

(Photo : Alec du Pays Messin)

## QUELLE PROPOSITION POUR CET IMMEUBLE ?

L'immeuble dispose de **3 étages**, avec un **rez-de-chaussée surélevé** et des **caves en sous-sol**. Il n'est **pas mitoyen**. Il présente 24 appartements, dont la surface totale est de 2000 m<sup>2</sup>. Les copropriétaires ont souhaité identifier les pistes d'actions pour **diminuer les consommations énergétiques** et ont fait réaliser un audit\*, dont les résultats, basés sur une simulation énergétique, ont été utilisés pour réaliser cette fiche\*\*.

Des **travaux d'amélioration énergétique partiels** avaient déjà été réalisés par le passé : isolation polystyrène 6 cm en extérieur sur les pignons (maintenant dégradée), isolation de la dalle de toiture, remplacement d'une grande partie des fenêtres. L'immeuble présentait ainsi, avant toute nouvelle intervention, une **performance énergétique de 315 kWh/m<sup>2</sup>.an** et une **étiquette-énergie D**.

L'audit a montré qu'après de nouveaux travaux d'amélioration, l'immeuble pouvait atteindre une **performance de 144 kWh/m<sup>2</sup>.an**, soit un niveau proche d'un niveau « **BBC Rénovation** » dans le cadre d'une rénovation globale. À la suite de l'audit, les travaux de rénovation ont été réalisés.

### ? Rénovation globale ou par étapes ?

L'idéal est de viser une **rénovation globale** pour atteindre le **niveau « BBC Rénovation »**. Il est aussi conseillé de faire réaliser durant le chantier des tests d'étanchéité à l'air pour vérifier la qualité des travaux, ainsi qu'en fin de chantier si on souhaite obtenir une labellisation. Si on procède par étapes, il faut veiller à bien **hiérarchiser les interventions** et à **grouper certains travaux** pour éviter les risques de dégradation du bâti ou des contre-performances.

Voir la rubrique « Rénovation globale ou par étapes » de la fiche-conseil.

\* Audit réalisé en 2015. La copropriété a bénéficié des conseils de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (Alec) du Pays Messin et du programme d'aide Climaxion.

\*\* L'audit a porté sur l'immeuble entier, logements et parties communes.



*Je peux m'en inspirer pour mes propres travaux !*

## Pourquoi rénover énergétiquement mon logement ?



**Pour mon confort et mon bien-être :** j'aime mon logement, mais je ne m'y sens pas bien en hiver : il y a des courants d'air et les fenêtres, les murs et les planchers sont froids. En isolant et en améliorant l'étanchéité à l'air et la ventilation de mon logement, j'aurai un meilleur confort, été comme hiver.



**Pour économiser sur ma facture de chauffage :** moins je consommerai d'énergie, moins ma facture sera élevée. Les travaux vont me permettre de réduire ma consommation d'énergie.



**Pour aller plus loin si j'ai d'autres travaux prévus :** j'ai prévu d'aménager les combles, de changer le système de chauffage, de ravalement la façade ou encore de refaire la décoration intérieure : pourquoi ne pas en profiter pour isoler ?



**Pour valoriser mon logement** sur le marché de l'immobilier.



**Pour participer à la protection de la planète :** mes travaux de rénovation énergétique vont contribuer à limiter la consommation d'énergie et à réduire la production de gaz à effet de serre.

« J'ai enfin réussi à convaincre mes copropriétaires de voter les travaux d'amélioration énergétique de l'immeuble ! Au début, ils ne voyaient que l'argent que ça allait coûter, mais maintenant, ils ont compris qu'ils allaient y gagner sur la facture de chauffage, sur le confort, en été comme en hiver, ou même à la revente. »

# LES TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Les travaux proposés pour ce type bâti sont issus de l'**audit énergétique** de l'immeuble situé en Moselle qui a servi de référence pour cette fiche. Ces différentes interventions permettent d'atteindre le niveau « **BBC Rénovation** », soit par une **rénovation globale**, soit en procédant **par étapes**, suivant l'ordre de priorité indiqué.

LE CONSTAT  
AVANT TRAVAUX

LES TRAVAUX

Priorité	État	Travaux
1 <sup>ÈRE</sup> PRIORITÉ	Dalle de toiture 20 cm de laine minérale en bon état	<b>Pas d'intervention dans ce cas particulier</b>
	Plafond de la cave Pas d'isolation	<b>11 cm d'isolation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>par exemple ici plaques de fibres de bois mais d'autres isolants peuvent convenir</li> </ul>
2 <sup>ÈME</sup> PRIORITÉ	Ventilation Ventilation naturelle (grilles) Débits de ventilation insuffisants	<b>Installation d'une ventilation naturelle assistée avec extraction hygroréglable</b>
	Portes et fenêtres 80 % de fenêtres PVC, double-vitrage, bon état 20 % de fenêtres d'origine, bois, simple vitrage, mauvais état, peu étanches à l'air Portes des halls en bois, simple-vitrage.	<b>Fenêtres à double vitrage en remplacement des fenêtres encore d'origine. Remplacement des portes de halls avec double-vitrage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>privilégier une pose proche du nu de façade pour ne pas perdre en luminosité</li> </ul>
	Murs extérieurs Présence, sur les murs- pignons uniquement, de 6 cm de polystyrène en isolation par l'extérieur, en mauvais état	<b>11 cm en isolation par l'extérieur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>sur toutes les façades après dépose du polystyrène des murs-pignons</li> <li>isolant : par exemple fibre de bois, mais d'autres isolants peuvent aussi convenir</li> </ul>
3 <sup>ÈME</sup> PRIORITÉ	Chauffage et eau chaude Chaudière gaz vétuste	<b>Nouvelle chaudière gaz à condensation. Répartiteurs de frais de chauffage. Diminution des températures de consigne.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>d'autres systèmes de chauffage sont possibles, en privilégiant les sources d'énergie renouvelables ou en se raccordant, s'il existe, à un réseau de chaleur urbain</li> </ul>

Une isolation serait à prévoir en **1<sup>ère</sup> priorité** si la dalle n'était pas déjà efficacement isolée

Intervention simple, **peu coûteuse et efficace.**

Garantir une ventilation plus efficace est **indispensable** avant d'isoler les parois ou de changer les fenêtres, pour compenser l'augmentation de l'étanchéité à l'air.

*bien-sûr en fonction des spécificités de mon propre immeuble, ces travaux peuvent être un peu différents.*



Remplacer le système de chauffage est à faire si possible **en dernier**, pour que l'installation soit dimensionnée pour le besoin de chauffage final.

# QUEL BÉNÉFICE POUR MA FAMILLE ET MON PATRIMOINE ?

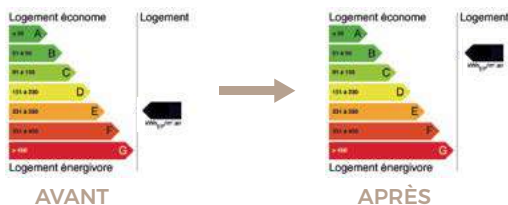


(Photo : Alec du Pays Messin, Architecte : Benoît Corneux)

## Confort du logement

- + L'isolation par l'extérieur **préserve les surfaces habitables des logements et simplifie l'intervention** (pas d'intervention lourde dans les logements de la copropriété).
- + Le confort d'hiver est amélioré par l'isolation des murs, du plafond de la cave et par l'amélioration de l'étanchéité à l'air.
- + Le confort d'été est amélioré grâce à l'isolation par l'extérieur et l'utilisation de la fibre de bois qui limite les surchauffes.
- + La ventilation naturelle avec extraction hygroréglable contribue à une bonne qualité de l'air, si les grilles d'entrées d'air ne sont pas bouchées bien sûr.

## Économie d'énergie



- + Dans cet immeuble qui avait déjà connu des travaux d'amélioration énergétique partiels, **l'étiquette-énergie passe de D à C, proche d'un niveau « BBC Rénovation », avec une diminution de 55 % des consommations.**

## Architecture et patrimoine

- + L'intervention en isolation par l'extérieur sur ce type d'immeuble-barre peut être l'occasion de transformer certains aspects des façades : teintes, éléments soulignés (suivant les cas loggias, balcons, bandeaux, travées verticales...), matériaux et dessin de certains éléments remplacés à cette occasion comme ici les garde-corps latéraux des balcons.
- + **La rénovation énergétique modernise l'image de la copropriété.**

« J'ai fait appel à un conseiller FAIRE pour m'aider à convaincre mes copropriétaires. Il leur a tout expliqué et a réalisé pour chacun une **simulation financière** adaptée à sa situation. Nous savons maintenant quels travaux privilégier, dans quel ordre les lancer, combien ils vont nous coûter. Et aussi combien ils vont nous faire économiser sur le long terme. On peut se lancer sereinement ! »

## Un service public et gratuit pour me conseiller

Chaque logement est un cas particulier. Je consulte la **fiche-conseil** pour connaître les services publics qui peuvent m'aider à déterminer :

- Les travaux les plus adaptés à mon logement
- Le budget à prévoir et les économies de charges prévisibles
- Le type de rénovation adapté à ma situation : globale ou par étapes
- Les aides financières dont je peux bénéficier



DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT  
GRAND EST

DREAL GRAND EST / DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

Directeur de publication : Hervé Vanlaer (DREAL Grand Est)

Rédacteur en chef : Claire Chaffanjon (DREAL Grand Est)

Rédacteurs : Elodie Héberlé (Groupe Bâtiment Construction, Cerema Est), Alice Lejeune (DREAL Grand Est)

Illustrations (bâties) : Alice Lejeune Mise en page : Claire Pinatel

Crédits photos : Shutterstock, Freepik Date de publication : novembre 2019

