

RESTAURATION : LE BÂTI ANCIEN CONFRONTÉ AUX NORMES ÉNERGÉTIQUES



La rénovation énergétique ne doit pas porter atteinte au patrimoine des communes. Or, l'actuel diagnostic de performance énergétique est inadapté au bâti ancien.

Le patrimoine ancien des communes est en panne de rénovation énergétique. Cela tient aux finances, mais aussi au diagnostic de performance énergétique (DPE), obligatoire mais inadapté. Si les monuments historiques en sont exclus, le bâti des communes (mairies, écoles, logements, etc.) datant d'avant 1948 y est soumis, même aux abords de monuments historiques ou dans les sites patrimoniaux remarquables. Comme le bâti plus récent et avec les mêmes règles.

Des travaux dommageables

Selon une enquête de l'Association des maires de France de mars 2023, 55 % des communes n'auraient pas réalisé de DPE sur la majorité de leurs bâtiments. De fait, les conclusions du DPE ne sont pas toujours adaptées au bâti ancien. « *Les communes sont en difficulté pour leurs logements locatifs. Car, si le DPE est mauvais, elles auront du mal à louer* » (1), note Laurent Mazurier, directeur de l'Association des petites cités de caractère. Dans ces conditions, certains propriétaires, y compris des communes, font des travaux d'amélioration énergétique qui ne respectent pas la structure du bâti ancien ; d'autres n'entretiennent plus et prennent *in fine* un arrêté de péril conduisant à la démolition. Parmi les travaux dommageables, citons l'isolation thermique par l'extérieur pouvant générer des pathologies (humidité, moisissures) accélérant la destruction du bâti... alors que les déperditions dans l'ancien concernent davantage la toiture. Sans parler d'esthétique.

Mieux cibler les aides ?

La sénatrice du Haut-Rhin, Sabine Drexler, a rendu le 28 juin dernier le rapport *Patrimoine et transition écologique* comprenant dix recommandations. Elle y préconise, entre autres, l'instauration d'un DPE spécifique au bâti ancien ou, à défaut, l'adaptation des modalités de calcul, en revenant à la méthode sur facture pour appréhender l'hétérogénéité des matériaux. Elle demande des normes encadrant les matériaux et techniques de rénovation énergétique pour le bâti ancien, avec l'interdiction d'isoler par l'extérieur les maisons à colombages ou à pierres apparentes. La formation des diagnostiqueurs, architectes et artisans doit également être améliorée sur le bâti ancien et les matériaux biosourcés (certification). Il convient enfin d'encourager les collectivités locales à identifier le patrimoine bâti à préserver dans leurs documents d'urbanisme. Pour rénover leurs bâtiments, « *certaines solutions commencent à être esquissées, mais elles sont plus coûteuses* », observe Laurent Mazurier. Et la commission sénatoriale de préconiser des aides à la rénovation énergétique pour les communes modulées en fonction des caractéristiques du bâti ancien, ainsi qu'un label de la Fondation du patrimoine étendu aux travaux de rénovation énergétique respectueux du bâti ancien dans les communes de moins de 50 000 habitants.

(1) Gel des loyers des logements classés F et G dès 2023 ; logements G interdits à la location en 2025, F en 2028 et E en 2034.

Éditions Septembre 2023 – Le Journal des Maires - Frédéric Ville