

# RÉNOVATION D'UNE MAISON DE VILLE

Exemple de rénovation d'une maison de ville des années 50 à Albi

ALBI, TARN - 2018

## [ Maîtrise d'ouvrage ]

Propriétaire privé

## [ Maîtrise d'oeuvre ]

Paul Etienne Guillermin, architecte DPLG

## [ Type de travaux ]

Rénovation

## [ Durée du chantier ]

2 ans

## [ Fin du chantier ]

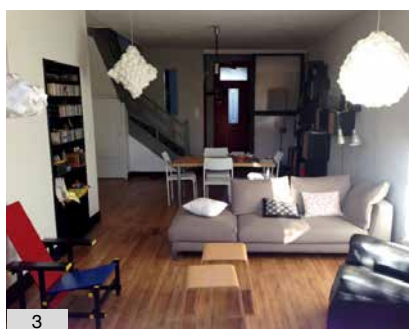
courant 2008

## [ Surface ]

146 m2 habitables (+ 30 m2 combles aménagés)

## [ Coût des travaux TTC ]

80 000 euros



1. Façade NORD après rénovation
2. Façade NORD avant rénovation
3. Salon après les travaux

## [ DÉMARCHE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ]

Suite à une mutation, les propriétaires ont choisi de s'installer sur Albi. Ils ont cherché des maisons à acheter, et leur choix s'est porté sur une maison de ville à rénover.

Le propriétaire, architecte, a immédiatement vu les possibilités et le potentiel de cette maison, qui deviendra à la fois leur habitation et le lieu de travail puisqu'il y a aménagé son agence d'architecture.

La rénovation de cette maison s'est portée sur l'isolation par l'extérieur, le remplacement des menuiseries, l'isolation des combles, et une réorganisation spatiale avec un agrandissement du séjour et de la cuisine, la création d'une terrasse extérieure.

## [ IMPLANTATION ET CONCEPTION ]

La maison est située dans un quartier d'Albi, en face de l'école, à proximité des services et commerces.

Elle est idéalement orientée : la façade sur rue est orientée au NORD et la façade arrière, donnant sur le jardin, est orientée au SUD.

La maison est mitoyenne des deux côtés et la parcelle est en "lanière", témoin d'un passé pas si lointain, où tout la zone était constituée de parcelles agricoles.

En 1953, le ministre de la reconstruction et du logement Pierre Courant, met en place un plan de relance du logement ("Plan Courant"), avec des financements associés, permettant de relancer la construction de logements en France. De nombreux quartiers périphériques ont ainsi été complètement modifiés depuis cette période. Cette forme d'habitat des années 50, en ville, met en évidence les qualités de ce type de construction. Une bonne connaissance de ce bâti est importante afin de procéder à une rénovation "juste", qui préserve les qualités d'origine, tout en adaptant le bâti aux usages contemporains.

#### > Qualités urbaines :

Ces maisons offrent une forme d'habitat à la fois dense (mitoyenneté des deux côtés), tout en offrant une intimité satisfaisante. Les jardins sont tous orientés en bande et en vis-à-vis, ce qui permet d'avoir un véritable "poumon vert" au coeur de ce quartier d'habitat (la nature en ville).

Chaque maison bénéficie d'une sortie à l'arrière donnant sur le jardin, que chacun peut aménager et "habiter" à sa façon.

#### > Qualités architecturales :

Ces maisons en bande offrent une façade sur la rue assez homogène. Les ouvertures sont rythmées, ordonnancées, de sorte qu'une "identité globale" de la rue se dégage.

#### > Organisation intérieure :

L'organisation fonctionnelle d'époque de ces maisons est typique d'un mode d'habiter des années 50 : grandes surfaces de circulation, de petites pièces de vie séparées par fonction (salon, salle à manger, cuisine), chambres relativement grandes, peu de lien entre l'intérieur et l'extérieur : le jardin n'avait qu'un intérêt fonctionnel (potager).



1



2

### À NOTER : LA VÉGÉTALISATION DE LA FAÇADE

Le principe de la **façade végétalisée** consiste à laisser de la végétation grimpante courir sur tout ou partie d'un mur. On distingue trois catégories de plantes grimpantes propices à végétaliser un mur :

> Les plantes grimpantes qui s'enroulent et qui n'ont pas besoin d'aide pour se développer : glycine (plante ligneuse très puissante qui est capable de tordre son support), houblon, chèvrefeuille.

> Les grimpantes qui s'accrochent et qui ont leur propre système de fixation : racines crampons ventouses, vrilles. Elles peuvent avoir besoin d'aide pour se fixer durant les premières années : lierre, bignone, hortensia grimpant, vigne vierge, jasmin étoilé. Dans ce cas là, l'état du mur support doit être correct pour laisser la plante s'y installer sans risque de dégradation.

> Les sarmenteuses qui ne s'accrochent pas mais s'appuient sur le support. Il faut les aider à se fixer sur leur support sinon elles s'effondrent : rosier grimpant, clématite, jasmin d'hiver.

> Les plantes grimpantes qui ont besoin d'un support pour grimper : glycine, chèvrefeuille, clématite, jasmin. Le support peut être en bois, en câbles métalliques, en plastique, permettant une bonne répartition du poids des plantes. Le support doit être adapté à la plante choisie.

La végétalisation peut se faire soit à partir du sol (les racines des plantes vont y puiser l'eau et la nourriture), soit en intégrant des balconnières, jardinières, ... La végétation choisie doit être locale afin de convenir à la biodiversité alentour, elle doit correspondre à l'exposition de la façade (soleil, ombre) et ne pas nécessiter d'arrosage ou de fertilisation fréquente. La végétalisation de façade offre de multiples avantages :

- > qualité esthétique,
- > meilleure régulation hygrothermique du mur : l'été réduction de l'ensoleillement et rafraîchissement par évapotranspiration,
- > protection du mur contre les pollutions urbaines (pluie acide, pollution atmosphérique),
- > les racines participent à l'assèchement du sol à proximité des fondations,
- > participation à l'épuration de l'air et à la production d'oxygène,
- > support de développement de la faune qui participe à la biodiversité.

1. Façade SUD l'hiver : l'absence de végétation permet à la façade d'être ensoleillée
2. Façade SUD l'été : la végétation offre une protection hygrothermique à la façade
3. La terrasse en bois aménagée au SUD : une pergola et des toiles tendues apportent de l'ombre



3



## [ APPROCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE ]

### > Réorganisation spatiale :

L'ancienne grande entrée a été complètement modifiée : un petit sas d'entrée a été créé, qui permet de faire un sas thermique faisant office d'espace tampon protégeant la pièce de vie des entrées d'air froid. La pièce de vie a ainsi pu être agrandie.

La porte d'entrée d'origine n'a pas été changée : c'est un choix des propriétaires qui ont préféré conserver le caractère "ancien" de la porte.

Les cloisons de l'ancienne pièce de vie ont été supprimées : cela a permis d'ouvrir la pièce et ainsi d'agrandir les volumes. Les surfaces de circulation inutiles ont été supprimées au profit des surfaces des pièces de vie, ce qui donne l'impression d'avoir une maison plus grande à surface identique.

### > Isolation des combles :

Les anciens combles perdus ont été réintégrés au volume habité : les combles ont été aménagés (création d'une chambre supplémentaire avec sa salle d'eau privative). L'isolation a été faite avec de la ouate de cellulose sous le plancher des combles (épaisseur 25 cm, soit une résistance thermique  $R = 6$ ) + 20 cm de laine de verre ( $R = 6,25$ ) en rampant sous la toiture.



1



2



3



4

### > Isolation par l'extérieur :

Le parti pris a été d'isoler uniquement la façade orientée au mauvais temps. Il a donc été fait le choix de faire une isolation par l'extérieur de la façade NORD, sur rue. L'isolation a été réalisée avec du polystyrène (épaisseur 14 cm,  $R = 3,75$ ).

La façade SUD n'a pas été isolée, elle bénéficie d'une végétalisation, que les propriétaires ont souhaité conserver.

### > Menuiseries :

Les anciennes menuiseries en bois ont été remplacées par du double vitrage 4/16/4 gaz argon ( $U_w < 1,6$ ), la porte d'entrée et la porte de la cuisine n'ont pas été remplacées.

### > Chauffage et eau chaude sanitaire :

Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de ville de 1996, qui assure également l'eau chaude sanitaire.

### > Performances thermiques :

La maison atteint une performance d'environ 60 kWh/m<sup>2</sup>.an, compris gaz et électricité (pour rappel, les maisons neuves RT2012 doivent être à 45kWh/m<sup>2</sup> sur Albi).

1. Pièce de vie avant les travaux
2. Pièce de vie après les travaux
3. Pièce de vie et entrée, avant les travaux
4. Pièce de vie et entrée, après les travaux : la porte menant à la cuisine a été transformée en étagère



1



2

1. Ancienne porte du salon, elle a été réaménagée en étagères de la nouvelle pièce de vie
2. Dans la cuisine, la porte d'origine donnant accès au jardin, a été conservée : la ventilation haute est toujours très utile
3. Le jardin en lanière, vu depuis la terrasse, offre un écran de verdure en ville



3

## L'ESPACE INFO ENERGIE DU CAUE DU TARN



*FAIRE, c'est le nouveau service, mis en place par le gouvernement pour vous guider dans l'amélioration du confort de votre logement.*

*Nos conseillers vous proposent gratuitement des conseils adaptés pour les travaux de rénovation énergétique, des explications sur les aides financières, mais également des conseils pour les projets de construction neuve, réglementation thermique, matériaux, chauffage, etc.*

*Ce service repose sur les structures existantes dont les 250 Espaces INFO ÉNERGIE français. La Région Occitanie compte 24 structures avec 50 experts qui ont répondu à plus de 22 400 demandes en 2017.*

*L'Espace INFO>ÉNERGIE du CAUE du Tarn répond aux demandes :*

> par téléphone : **05 63 60 16 80**, du lundi au vendredi de 9h à 12h

> par courriel : **infoenergie@tarn.fr**

> permanences sur rendez-vous, dans plusieurs villes du département

> Portail des Espaces Info Energie d'Occitanie : **www.infoenergie-occitanie.org/**

avec le soutien financier de :



## EN SAVOIR +

### CONTACTS

- » **Atelier d'Architecture Paul-Etienne Guillermin**  
51 rue de l'Escapadou, 81 000 Albi  
05 63 60 88 46  
aag.architectures@orange.fr  
<http://peg-architecture.blogspot.fr>
- » **Espace Info Energie du CAUE du Tarn**  
05 63 60 16 80  
infoenergie@tarn.fr  
[www.caue-mp.fr](http://www.caue-mp.fr)
- » **CAUE du Tarn, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement**  
05 63 60 16 70  
caue-81@caue-mp.fr  
[www.caue-mp.fr](http://www.caue-mp.fr)

### BIBLIOGRAPHIE

- » Fiche pratique CAUE 81 : " Bibliographie : architecture & environnement "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " La maison et la santé "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " La maison et l'écologie "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " Le chauffage au bois "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " Les isolants pour la maison "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " Les protections solaires "
- » Consulter toutes nos fiches pratiques " architecture & développement durable "
- » Consulter d'autres exemples de réalisations de maisons individuelles dans le Tarn