

Adapter et valoriser UNE SALLE DES FETES 1920 - 1945

BRUGNENS - GERS

Maître d'ouvrage :

Commune de Brugnens

Maître d'œuvre :

J.M.H. Carral, architecte

Année de construction :

1938

Territoire :

Rural

Entité paysagère :

Lomagne-Gersoise

Zone climatique :

Océanique

Altitude moyenne :

192 m



1

1. Façade principale

2. Autres exemples de salles des fête 1920-1945 : St-Benoît de Carmaux (81) 3. Le Falga (31) 4. Ornézan (32)

[INTRODUCTION]**» Contexte historique**

Deux mouvements destinés à la formation des jeunes paysans sont à l'origine des foyers ruraux : la Jeunesse Agricole Catholique (JAC) et les foyers paysans issus du Front populaire. Ils ont en commun la mise en place de formations techniques, humaines et sociales à destination des jeunes, dans l'objectif de former «l'élite» du monde rural de demain. Créé en 1929, la JAC avait pour but, à l'origine, la formation des consciences chrétiennes dans les campagnes. Les foyers paysans s'inscrivaient dans un mouvement laïque d'éducation populaire, dont le premier a été créé en 1936 dans le Finistère.

» Représentativité

En 1938, le conseil municipal de la ville de Brugnens a décidé de la construction d'un foyer familial, dont le principal objectif était le maintien des jeunes dans les campagnes. En effet, la jeunesse ayant tendance à quitter le milieu rural en faveur de la ville, ce bâtiment devait proposer des activités destinées à captiver leur intérêt (des conférences agricoles, scientifiques et littéraires, des activités récréatives, etc.). Sa construction représentait pour le village à la fois un dispositif de lutte contre le chômage et de reprise économique.



2



3



4

[ÉTUDE DE CAS : FOYER FAMILIAL À BRUGNENS]

» Localisation

La ville de Brugnens se situe à 5 kilomètres à l'est de la Commune de Fleurance. Le village s'est développé le long de la route nationale, qui déclassée, est devenue une route départementale. Construit sur un terrain communal, le foyer familial est excentré des bâtiments principaux (église et mairie). Sa situation permet de relier les deux bouts de ce village étendu.

» Implantation

Le bâtiment est implanté en bordure de la route départementale, à proximité de plusieurs maisons d'habitations datant certainement d'avant sa construction. Il est entouré d'espaces verts faisant aujourd'hui partie du domaine public communal. La façade principale est légèrement en retrait de la route, marquant ainsi l'accès au bâtiment.

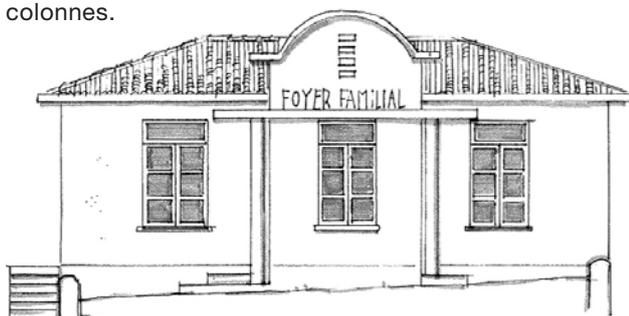


1. Vue aérienne (source géoportail)
2. Façade sur rue
3. Façade arrière
4. Photos détails façades

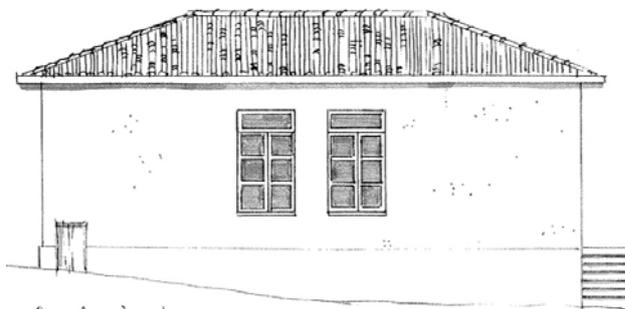
[CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES]

Le bâtiment du foyer familial de Brugnens est une interprétation modeste du style Art Déco. Un style qui revient à la pureté des formes et se caractérise par l'utilisation de formes géométriques, de la symétrie, des cercles et des arrondis. Les bâtiments sont parfois couronnés par des frontons en forme d'arbalètes, polygones ou arrondis et peuvent être garnis de colonnes.

Le plan du bâtiment dessine une symétrie quasi parfaite, lisible aussi bien dans les façades et que dans le rythme des ouvertures. Orienté sur un axe NO-SE, le bâtiment est doté de grandes baies vitrées, permettant de s'ouvrir généreusement à la lumière. L'utilisation du béton offre une certaine liberté dans la modénature (fronton, colonnes, appuis des baies, etc.).



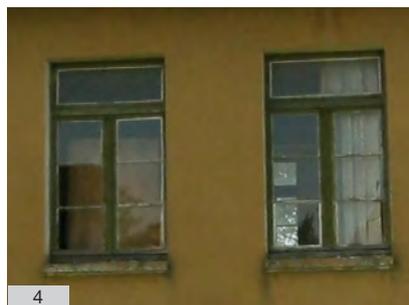
2



3



4



4



4

[ORGANISATION INTERNE ET USAGES]

» Organisation interne

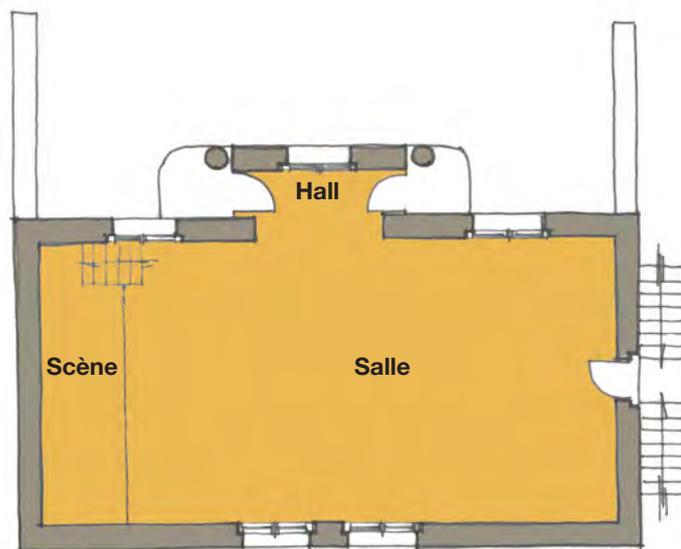
Le bâtiment est composé d'un seul niveau en rez-de-chaussée sur vide sanitaire. Le volume principal, de forme rectangulaire, est constitué par la grande salle de 65 m² et d'une scène de 13 m². Un petit hall d'entrée marque l'accès principal et une porte latérale permet l'accès secondaire au bâtiment, accessible depuis un escalier extérieur. La salle était dimensionnée pour accueillir environ 50 personnes. Les hauteurs sous plafond sont importantes, mesurant environ 4 m.

» Usages

Le bâtiment a été conçu pour recevoir des activités de type spectacles, conférences, réunions, etc. Désaffecté depuis une dizaine d'années, il est utilisé aujourd'hui comme local de stockage. Conservé quasiment dans son état initial, il est resté conforme aux normes de confort de l'époque (non raccordé aux réseaux d'eau et d'assainissement, absence de toilettes, etc.). La commune n'a pas réalisé des travaux de rénovation, d'amélioration, ou de mise aux normes. Par ailleurs, il est resté conforme aux normes de confort de l'époque. Les seules modifications sont les installations électriques (barrettes de néon). Afin de faciliter le stationnement dans le quartier, un parking a été créé dans les années 1990.



1. Vue aérienne (source Géoportail)
2. Plan intérieur
3. Sortie latérale
4. Menuiseries intérieures
5. La scène



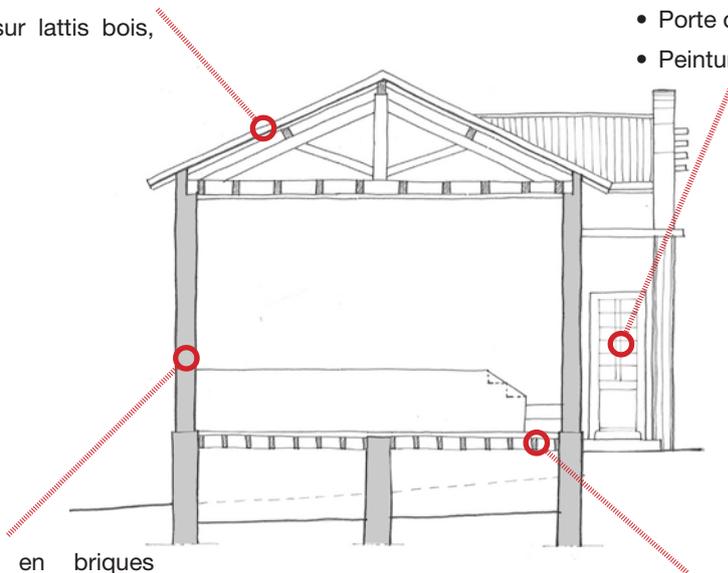
[SYSTÈMES CONSTRUCTIFS]

Charpente et couverture :

- Charpente en bois, deux pentes,
- Couverture en tuiles mécaniques teintées rouge,
- Plafonds en plâtre sur lattes bois, combles non isolés.

Menuiserie :

- Fenêtres en bois simple vitrage à deux vantaux et imposte supérieure fixe,
- Porte d'entrée en bois,
- Peintures à l'huile.



Maçonnerie :

- Mur périphériques en briques creuses (30 cm),
- Soubassement en moellons, mortier et enduits en ciment,
- Absence d'isolations.

Sol et plancher :

- Parquets en bois bouvetés, sur vide sanitaire accessible,
- Plancher bas non isolé.

[COMPORTEMENT THERMIQUE]

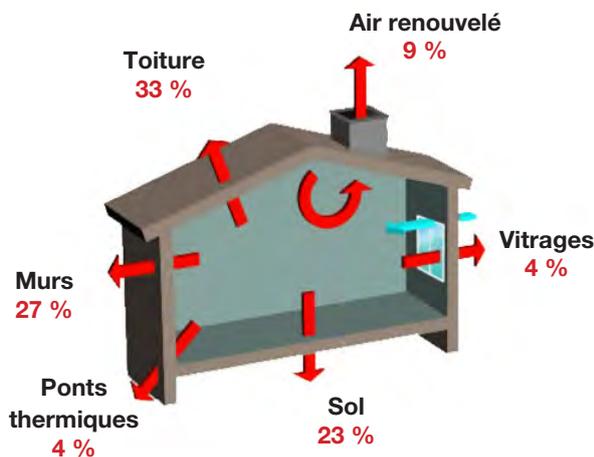
» Hiver :

- L'absence d'isolations des parois opaques (combles, murs, planchers bas) et la mauvaise étanchéité à l'air sont des sources d'inconfort pour les occupants ;
- Le bâtiment n'est pas pourvu de dispositif de chauffage, pouvant limiter son utilisation en hiver.

» Eté :

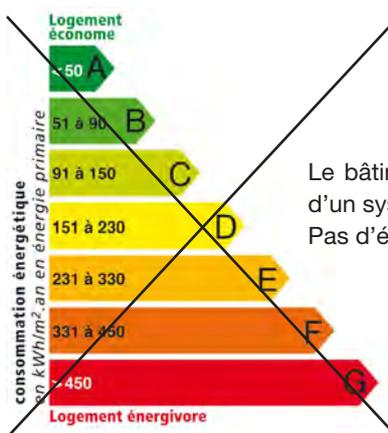
- Les baies vitrées exposées au sud-ouest peuvent contribuer à la surchauffe du bâtiment (absence de volets).
- L'absence d'isolation et d'inertie favorise la hausse de la température intérieure du bâtiment durant l'été.

1. Schéma de déperditions du bâtiment (extrait du logiciel Dialogie)



1

2. Étiquette de consommation énergétique du bâtiment (postes concernés : chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire)



Le bâtiment n'est pas équipé d'un système de chauffage. Pas d'étiquette énergie.

2

[LE REGARD DU CAUE]

La rénovation d'un bâtiment doit être envisagée en croisant trois paramètres et dimensions : l'identité architecturale, l'adaptation aux usages et le comportement thermique. L'intervention sur l'un des éléments impacte directement les deux autres, nécessitant obligatoirement des points d'arbitrage et des compromis de la part de la maîtrise d'ouvrage.

Volet architectural

Atouts :

- Bâtiment existant doté d'un style architectural particulier, à forte valeur patrimoniale,
- Plateau libre : la surface de la grande salle et le positionnement des ouvertures permettent l'adaptation du bâtiment sans grandes transformations structurelles.

Contraintes :

- Les aménagements intérieurs devront être soignés afin de minimiser l'impact sur les façades,
- Implantation à proximité immédiate de la route.

Volet usages

Atouts :

- Situation dans un cadre de vie rural à proximité de Fleurance, un des principaux bourgs du département (Gers),
- Les faibles dimension du bâtiment constituent une offre complémentaire en terme d'équipement, par rapport à la grande salle de fêtes existante.

Contraintes :

- Adaptation aux normes ERP (établissement recevant du public),
- Absence des espaces extérieurs dédiés.

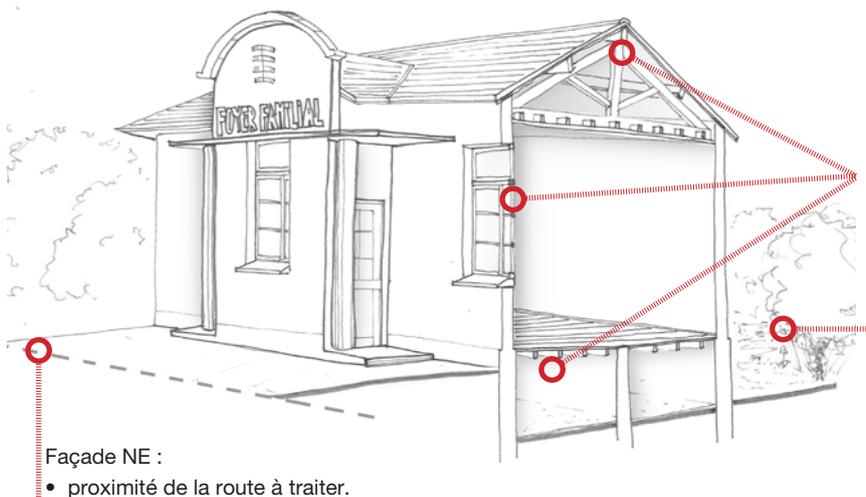
Volet thermique et environnemental

Atouts :

- L'orientation du bâtiment et la logique de pièces traversantes offrent un bon apport lumineux.

Contraintes :

- Nombreux travaux d'amélioration thermique à réaliser : installation d'un dispositif de chauffage, absence d'isolation ; trop forte perméabilité à l'air ; etc...
- Normes de confort à revoir (absence de production d'eau chaude sanitaire, de chauffage, non raccordé aux réseaux, etc...)



Le bâtiment est naturellement ventilé par des défauts d'étanchéité (fenêtres, planchers haut et bas).

Façade SO :

- espace à aménager.

[QUEL(S) PROJET(S) ? POUR QUI?]

Vous disposez sur votre commune d'une salle de fêtes construite entre 1920 et 1945 ?

Des nombreuses communes sont concernées par un immobilier vieillissant et énergivore nécessitant souvent des remises aux normes. Certains bâtiments sont parfois dépourvus d'usage. Un bâtiment réhabilité (accessibilité, confort thermique d'été et d'hiver...) prend de la valeur. Il peut par ailleurs être converti pour un autre usage et répondre aux besoins actuels de la commune.

Nous vous proposons par la suite d'explorer deux scénarios pour une salle de fêtes des années 1930 :

- **Scénario 1 – Garder l'usage : Réhabilitation de la salle de fêtes.**
- **Scénario 2 – Changement d'usage : création d'une maison d'assistantes maternelles (MAM).**

[SCENARIO 1 - GARDER L'USAGE : RÉHABILITATION DE LA SALLE DE FÊTES]

Le bâtiment du foyer familial est désaffecté depuis une dizaine d'années et est utilisé comme lieu de stockage. Afin de créer une offre complémentaire en termes de salle de fêtes, de salle polyvalente, la commune décide de le réhabiliter. Il conserve sa vocation de lieu de rencontre, les travaux envisagés comprendront l'amélioration du confort thermique des usagers pour un usage ponctuel, la mise aux normes relatives aux bâtiments recevant du public (ERP) et la revalorisation architecturale du bâtiment.

Intervention architecturale

Réhabiliter le bâtiment, aménager les espaces extérieurs sans dénaturer le style Art déco.

- Remplacement des menuiseries selon leur dessin original, respectant :
 - les dimensions,
 - le système d'ouvertures..
- Reprise des enduits aux teintes jaune or et blanc,
- Restauration des éléments de la modénature Art déco,
- Aménagement extérieurs : création d'une terrasse et d'un accès au jardin.

Adaptation des usages

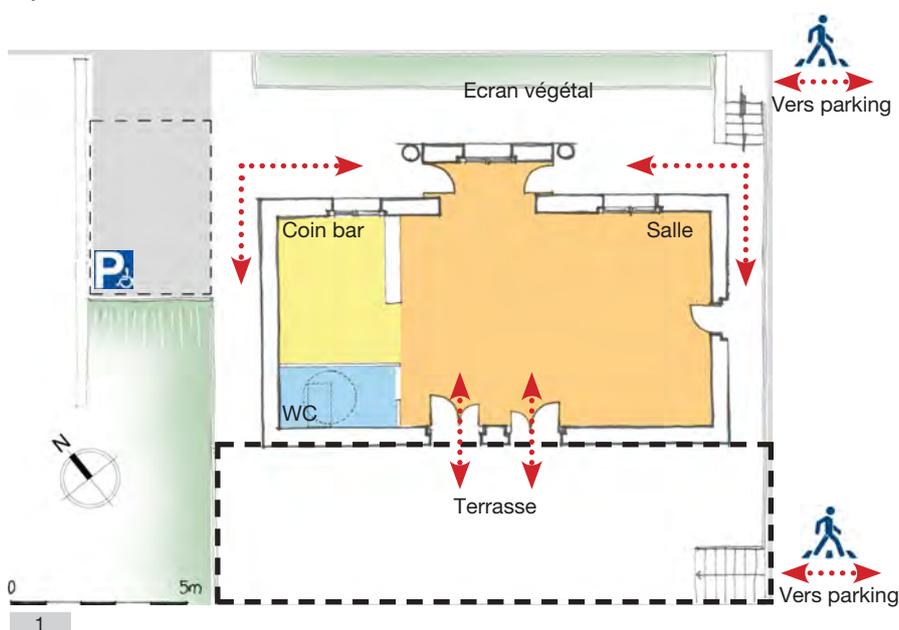
Mettre le bâtiment aux normes, afin de répondre à son caractère d'établissement recevant du public.

- Sécurité : remplacement des portes, aménagements extérieurs (faciliter l'accès des moyens de secours),
- Accessibilité : aménagement des accès, des cheminements extérieurs (rampe d'accès, portes extérieures, ...),
- Installation d'équipement sanitaire (PMR) et d'un système d'assainissement autonome,
- Aménagements d'un coin bar.

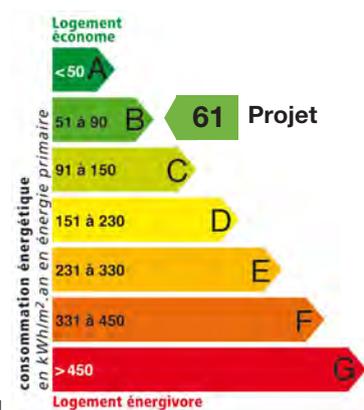
Amélioration thermique

Mettre en adéquation la performance énergétique avec un usage ponctuel. (30 jours/an - 30 personnes)

- Isolation : combles ($R=7 \text{ m}^2 \cdot \text{KW}$), plancher bas ($R = 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{KW}$),
- Remplacement des menuiseries fenêtres bois double vitrage 4/16/4, portes à isolation renforcée,
- Mise en œuvre d'un dispositif ventilation mécanique simple flux,
- Installation d'une pompe à chaleur air/air,
- Installation d'un dispositif de production d'eau chaude sanitaire électrique.



1. Schéma de principe.
2. Étiquette de consommation énergétique du bâtiment - PROJET (postes concernés : chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire)



» Éléments d'analyse

Le choix du dispositif de chauffage doit être adapté à l'usage envisagé. Pour une utilisation ponctuelle le dispositif doit être réactif et le temps de chauffe rapide. En l'absence de gaz de ville, le choix s'est orienté ici vers un dispositif électrique à la fois économe et d'installation facile.

» Approche économique globale

Le coût des travaux envisagés peut être évalué entre 88 000 et 95 000 € HT pour 78 m², dont environ 40% du budget lié directement aux travaux de rénovation thermique. Une attention particulière doit être apportée aux travaux induits (reprise des peintures, réfection des encadrements des fenêtres, etc.).

[SCENARIO 2 - CHANGEMENT D'USAGE : CRÉATION D'UNE MAM]

La commune de Brugnens se situe à proximité de Fleurance, un des principaux bourgs du département. Afin d'attirer des jeunes familles, la commune décide de réhabiliter le foyer familial et de le reconvertir en lieu d'accueil de la petite enfance. Les travaux envisagés comprendront la valorisation architecturale, l'amélioration du confort thermique des usagers pour un usage quotidien, la mise aux normes et les aménagements nécessaires afin de recevoir des jeunes enfants.

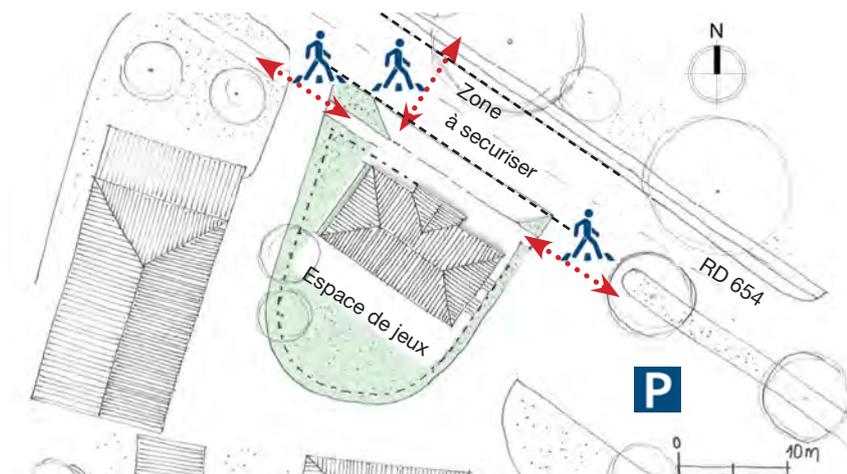
Intervention architecturale

Réhabiliter le bâtiment, aménager l'intérieur et les espaces extérieurs sans dénaturer le style Art-déco.

- Remplacement des menuiseries selon leur dessin original, respectant :
 - les dimensions,
 - le système d'ouvertures.
- Reprise des enduits aux teintes jaune or et blanc,
- Restauration des éléments de la modénature Art déco.

1. Schéma de principe.

2. Étiquette de consommation énergétique du bâtiment - PROJET (postes concernés : chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire)



1

» Éléments d'analyse

La pompe chaleur air/air a été retenue ici comme système de chauffage, notamment pour facilité de mise en œuvre. Toutefois, d'autres dispositifs auraient pu être envisagés, par exemple une chaudière à granulés. Si les efforts financiers liés à l'installation de cette dernière restent plus élevés, les gains obtenus seraient cependant équivalents à celui du dispositif retenu.

Adaptation des usages

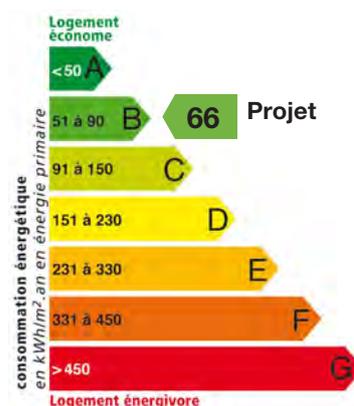
Mettre le bâtiment aux normes, de confort et l'adapter à un usage d'accueil de la petite enfance.

- Aménagements urbains : sécurisation de la traversée piétonne, installation de dispositifs de ralentissement, aménagement de passages piétons (accès parking et traversée de la RD),
- Aménagement extérieurs : mise en place d'une clôture, d'un espace de jeux (enfants de moins de 3 ans) ; réorganisation des accès,
- Aménagements intérieurs : création d'une tisanerie ; d'un espace modulable – dortoir/salle de jeux,
- Installation d'équipement sanitaire et d'un système d'assainissement autonome.

Amélioration thermique

Mettre en adéquation la performance énergétique avec un usage quotidien (5 jours/sem. - 6 enfants + 2 adultes).

- Isolation : combles ($R=7 \text{ m}^2.\text{KW}$), plancher bas ($R = 3,5 \text{ m}^2.\text{KW}$) ; murs ($R = 3,8 \text{ m}^2.\text{KW}$),
- Remplacement des menuiseries par des fenêtres en bois double vitrage 4/16/4, portes à isolation renforcée,
- Mise en œuvre d'un dispositif ventilation mécanique simple flux,
- Installation d'une pompe à chaleur air/air,
- Installation d'un dispositif de production d'eau chaude sanitaire solaire.



2

» Approche économique globale

Le coût des travaux envisagés peut être évalué entre 92 000 et 100 000 € HT pour 78 m², dont environ 40% du budget lié directement aux travaux de rénovation thermique.

Les aménagements urbains et l'espace de jeux préfigurés devront faire l'objet d'une étude spécifique, ils ne sont pas compris dans l'estimatif.

[POUR ALLER PLUS LOIN]

» Un patrimoine ...

Une réhabilitation de qualité constitue une plus value patrimoniale et économique. Le bâtiment du Foyer familial de Brugnens par son caractère particulier, prendra de la valeur si les interventions respectent sa typologie architecturale. L'investissement financier paraît ici conséquent, il aura un impact positif en terme de la valeur pécuniaire du bien.

Il nous revient de changer de regard sur le patrimoine du XXème siècle. L'exemple du Foyer Familial de Brugnens nous démontre que ce bâti peut évoluer, faire l'objet d'une rénovation, d'une réaffectation ou d'une reconversion. Il constitue en ce sens une ressource à plusieurs titres :

- S'il est, au départ, peu performant énergétiquement, il est possible de le rendre plus vertueux, avec des corrections et apports.
- Sa réhabilitation, sa reconversion soutiennent la nécessaire réduction d'émission de carbone, puis que le bâtiment existe. Le carbone nécessaire à sa construction est déjà comptabilisé.
- La lutte contre la consommation foncière, en particulier l'étalement urbain au détriment des terres agricoles, est l'enjeu majeur du XXIème siècle. A ce titre, les espaces déjà urbanisés, les bâtiments déjà construits doivent être revalorisés.
- Enfin, il permet une transmission sociale, historique et culturelle propre au lieu.

La rénovation du bâti XXème rejoint les perspectives de la future réglementation environnementale (RE 2020) incitant notamment à des démarches décarbonées et d'une Région Occitanie, qui se veut première région européenne à énergie positive à l'horizon de 2050.

ÉTUDE SUR LE BÂTI DU XXÈME SIÈCLE

Cet exemple de valorisation d'un foyer familial construit sur la période 1920-1945 s'inscrit dans un programme de recherche-action plus large.

Retrouvez l'ensemble des typologies dans l'étude « Stratégies pour une rénovation du bâti XXème en Occitanie - En faveur de la qualité architecturale, d'usage et thermique » : www.les-caue-occitanie.fr

» ... un maître d'ouvrage

Il appartient au maître d'ouvrage de faire les choix de travaux et d'aménagements pour valoriser son patrimoine (usages, confort, performance thermique d'hiver et d'été...).

Il y a autant de possibilités que de bâtiments et d'usages. Si le propriétaire d'un bâtiment ne veut pas ou ne peut pas investir pour la survie de son patrimoine, il faut peut-être envisager un changement de maîtrise d'ouvrage (privé, communale, intercommunale...).

En effet, être maître d'ouvrage implique une dimension volontaire : faire des choix et des compromis, avoir des ambitions et s'en donner les moyens. Être propriétaire ne suffit pas à être porteur de projet.

» Être accompagné

Dès l'étape de programmation, il est important de se rapprocher de ressources et de compétences, de se faire accompagner par des professionnels tout au long du projet.

EN SAVOIR +

PRINCIPAUX ACTEURS DU CONSEIL

- » Conseils d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Occitanie
www.les-caue-occitanie.fr
- » Conseil Énergie Partagée (CEP)
www.ademe.fr
- » Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
www.culture.gouv.fr

PRINCIPAUX ACTEURS FINANCIERS

- » ADEME Occitanie
www.occitanie.ademe.fr
- » Conseil départemental
- » État
- » Europe
www.europe-en-occitanie.eu
- » Fondation du patrimoine
www.fondation-patrimoine.org
- » Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée
www.laregion.fr