

# Adapter et valoriser UNE SALLE DES FÊTES 1945 - 1975

CASSAGNE - HAUTE-GARONNE

**Maître d'ouvrage :**

Commune de Cassagne

**Maître d'oeuvre :**

J.N. THILLET Architecte

**Année de construction :**

1954

**Territoire :**

Rural

**Entité paysagère :**

Comminges

**Zone climatique :**

Continental

**Altitude :**

Moyenne 370 m



1. Façade principale de la mairie / salle des fêtes de Cassagne (31)

3. Encausse les Thermes (31)

2. Autres salles des fêtes des années 1945/1975 : Senouillac (81)

4. Boussens (31)

## [ INTRODUCTION ]

### » Contexte historique

La période de l'après-guerre a été pour Cassagne celle d'un développement très important des aménagements publics : revêtements des routes et des chemins, construction de trottoirs dans le village, installation des réseaux d'électricité, de téléphone et d'eau potable...

Dès 1949, est envisagée la construction d'un bâtiment regroupant la mairie, le Foyer Rural, la Poste et les Bains Douches. Le bâtiment est construit sur la place principale du village où se trouvaient deux platanes et la bascule communale, ainsi qu'un café, deux boulangeries et une épicerie. Plusieurs avant-projets furent dessinés par l'architecte Thillet avant de concrétiser celui-ci.

### » Représentativité

Dans les années 50/60 différents courants stylistiques se côtoient, du régionalisme au modernisme, se côtoient et souvent s'associent. Ils sont marqués par une composition tripartite, l'emploi de matériaux locaux en parement, de motifs pittoresques couplé à l'emploi du béton, les premières toitures terrasses... Ici les matériaux locaux sont les moellons de Boussens employés en parement sur les murs extérieurs du corps central et en soubassement. La toiture mélange les deux pentes recouverts de tuiles et une toiture terrasse sur les annexes. La colonnade, le fronton, le balcon, assurent la monumentalité qui correspond à un bâtiment public tel que la mairie.



2



3



4

## [ ÉTUDE DE CAS : EXEMPLE DE LA SALLE DES FÊTES DE CASSAGNE ]

### » Localisation

Ni montagne, ni plaine, Cassagne est située entre les Pyrénées et le bassin de la Garonne. L'altitude moyenne y avoisine les 370 mètres. Le climat est dans l'ensemble de type océanique, mais présente des particularités dues à la proximité de la montagne, à l'altitude ou aux expositions : la température annuelle oscille autour de 11° plus fraîche de 2° que celle de Toulouse, mais avec des écarts sensibles en toutes saisons entre le jour et la nuit. Il tombe environ 900 mm de pluie par an au village. Le printemps est la saison la plus arrosée.

### » Implantation

Le Foyer Rural est situé sur la place principale du village, au carrefour de deux rues : le chemin vieux et la rue de la mairie qui traverse le village et descend au sud vers Marsoulas. Il est situé à côté de l'école et non loin de l'église. Le bâtiment est implanté sur la place de façon à être vu dès l'entrée du village venant du nord, de BousSENS.



## [ CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ]

Le bâtiment présente un corps central sur deux niveaux, auquel est accolé le Foyer Rural, les services de La Poste et un espace bains douches tous en rez-de-chaussée. Il présente une architecture volontairement monumentale qui s'adapte à la forme complexe de la parcelle et s'oriente franchement vers l'espace public.

Les toitures terrasses étant source de désordres récurrents, en 2006 la commune a confié à Guy Soulé, architecte à Saint Gaudens le projet de rénovation de l'ensemble, qui a principalement consisté à fermer le hall de la Poste et à couvrir cette partie par une toiture à 4 pentes.

Les menuiseries ont toutes été changées. La division verticale ni la division en trois des baies n'a été conservée : cela change l'aspect du bâtiment, réduit sa monumentalité car le balcon est moins mis en valeur. Les poteaux béton de l'auvent protégeant l'entrée de la salle des fêtes ont été doublés par un plaquage de pierre.



1. Vue aérienne du bâtiment dans son contexte (source géoportail)
2. Prise de vue de la façade principale datant de 1954
3. Prise de vue des alentours de la place sur laquelle est implantée le bâtiment
4. Façade latérale de l'entrée du Foyer Rural



## [ ORGANISATION INTERNE ET USAGES ]

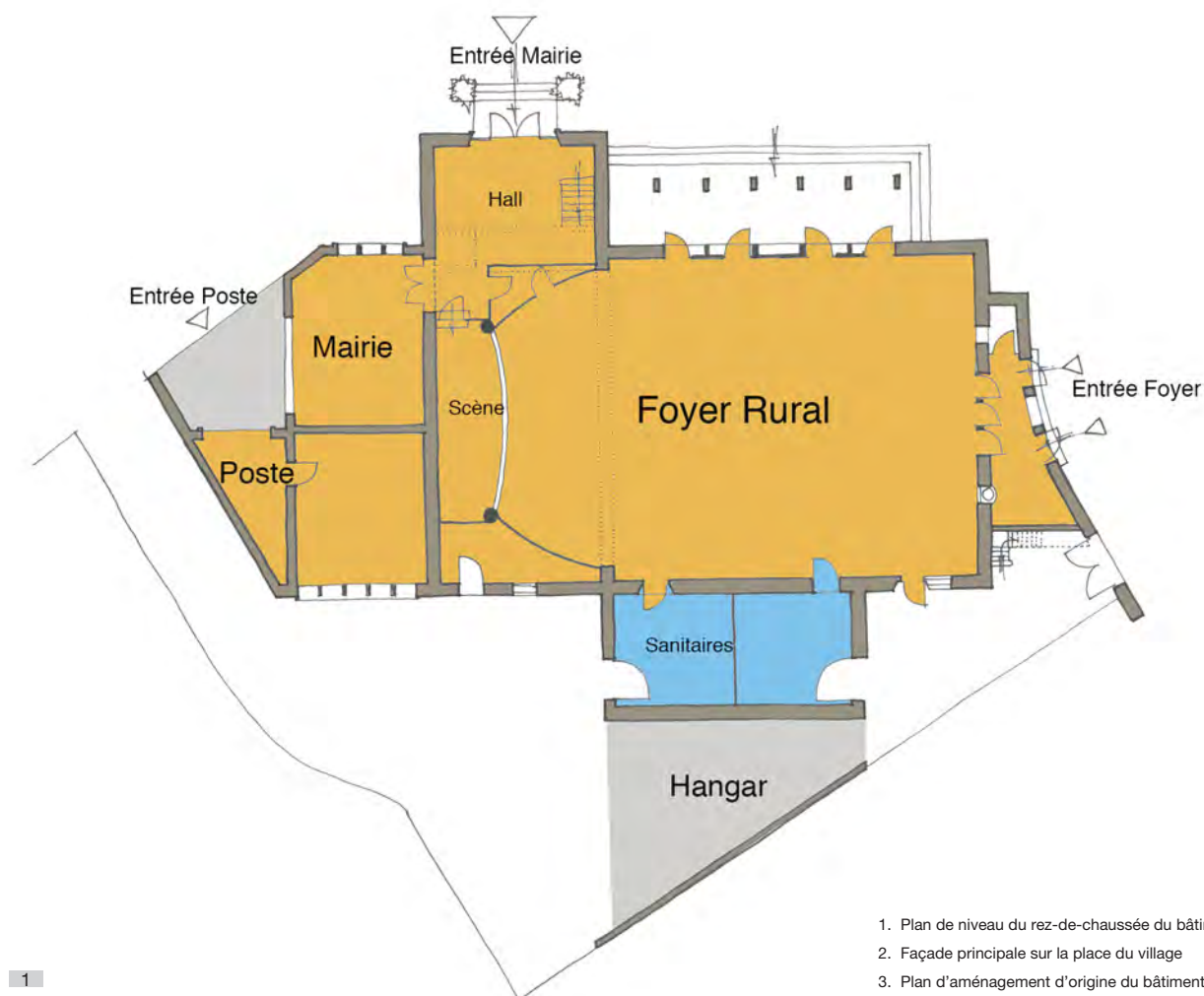
### » Aménagement intérieur

Le bâtiment a été construit pour répondre à plusieurs usages : mairie - foyer rural - poste - bains douches + hangar pour le corbillard. Mais depuis sa création les usages ont évolué : L'usage des bains douches et du corbillard ont disparus, et le besoin d'espace pour les locaux de la Poste ont diminué.

### » Usages

Les travaux de rénovation entrepris en 2006 ont donc consisté à répondre à la fois aux nouveaux besoins (cantine pour les scolaires) et à améliorer le confort des usagers : les locaux pour les bains douches situés à

l'arrière, devenus inutiles, ont été démolis et à leur place, a été construit un office de réchauffage en liaison froide pour la cantine, qui a été installée dans une partie de la salle des fêtes. La refonte complète de la partie salle des fêtes a été réalisée pour améliorer le confort et l'accessibilité des lieux. Pour la partie mairie, les travaux ont consisté principalement à l'intégration du point poste au sein des locaux de la mairie. Le hall d'accès à la poste a été fermé. Cela a permis de créer deux bureaux de plus et des sanitaires. La partie de la mairie située au dessus du hall d'entrée et de la scène comprend un bureau et la salle du conseil. Ces locaux ne sont toutefois pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.

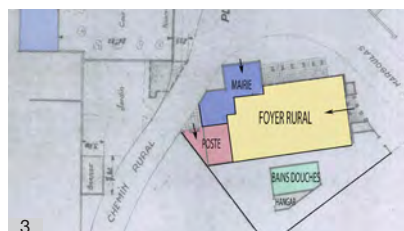


1

1. Plan de niveau du rez-de-chaussée du bâtiment
2. Façade principale sur la place du village
3. Plan d'aménagement d'origine du bâtiment



2



3

## [ SYSTÈMES CONSTRUCTIFS ]

### Maçonnerie :

- Maçonnerie mixte de 20 cm en agglomérés de ciment et briques creuses,
- Parement des soubassement en moellons de réemploi et smillés (travaillés au smille = marteau à deux pointes qui sert à dégrossir les moellons à en régulariser les faces), provenant de Boussens,
- Ouvrages en béton de ciment moulé pour les piliers, leur couronnement, les appuis, marches et seuils,
- Cloisons intérieures en briques creuses de 5 cm,
- Crépi extérieur 2 couches au mortier bâtard chaux/ciment.

### Charpente et couverture :

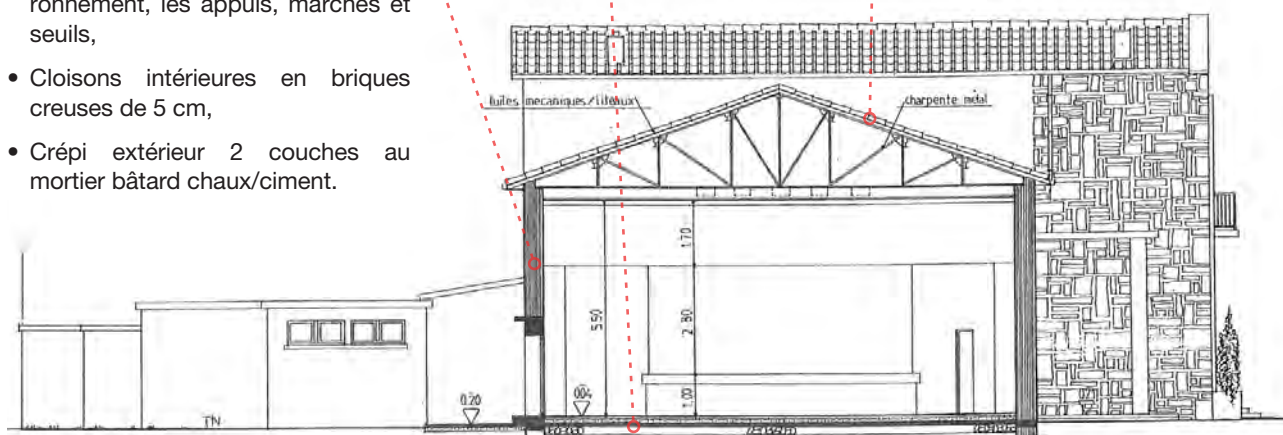
- Charpente composée de fermes métalliques couvertes en tuiles canal,
- Toitures-terrasses avec étanchéité en bitume pur et asphalte.

### Menuiserie :

- Bois simple vitrage,
- Encadrement des ouvertures en agglomérés de ciment.

### Plancher et sol :

- Carrelage en carreaux de grès cérame posés au mortier de ciment,
- Dalle de béton armé recouverte d'une chape bouchardée 2 cm.



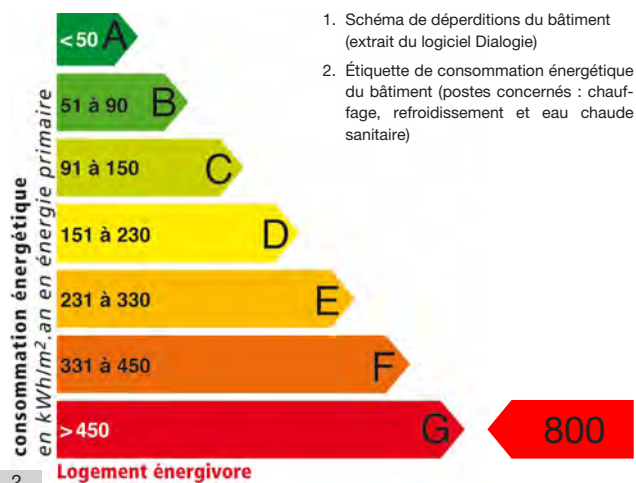
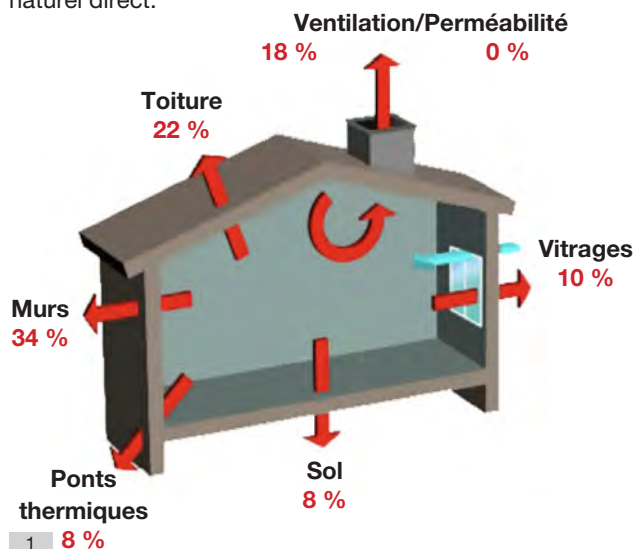
## [ COMPORTEMENT THERMIQUE ]

### » Été

Le potentiel bioclimatique du bâtiment n'est pas bon. Même si le volume est relativement compact, sa façade principale largement ouverte est orientée au nord, et sa façade sud est quasi fermée. Les espaces intérieurs ne jouissent donc quasiment jamais de l'ensoleillement naturel direct.

### » Hiver

L'absence d'isolation des murs en béton brut et de la toiture, ainsi que les menuiseries en simple vitrage sont source d'inconfort et de déperditions thermiques importantes. Le chauffage par panneaux infra-rouge et par le sol (chaudière à condensation et gaz propane en citerne) est très adapté à ces grands volumes intérieurs.



1. Schéma de déperditions du bâtiment (extrait du logiciel Dialogie)
2. Étiquette de consommation énergétique du bâtiment (postes concernés : chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire)

## [ 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

- Modénature qualitative de la façade principale très ouverte et rythmée par les baies et les piliers,
- Bâtiment fonctionnel avec des salles de bonnes proportions.

### Contraintes

- Parcelle complexe qui offre peu de possibilité d'évolution au bâtiment.



**Volet usages**

### Atouts

- Situation au centre du village, à proximité de l'école,
- Bâtiment abritant des services nombreux et polyvalents.

### Contraintes

- Étage non accessible aux personnes à mobilité réduite.



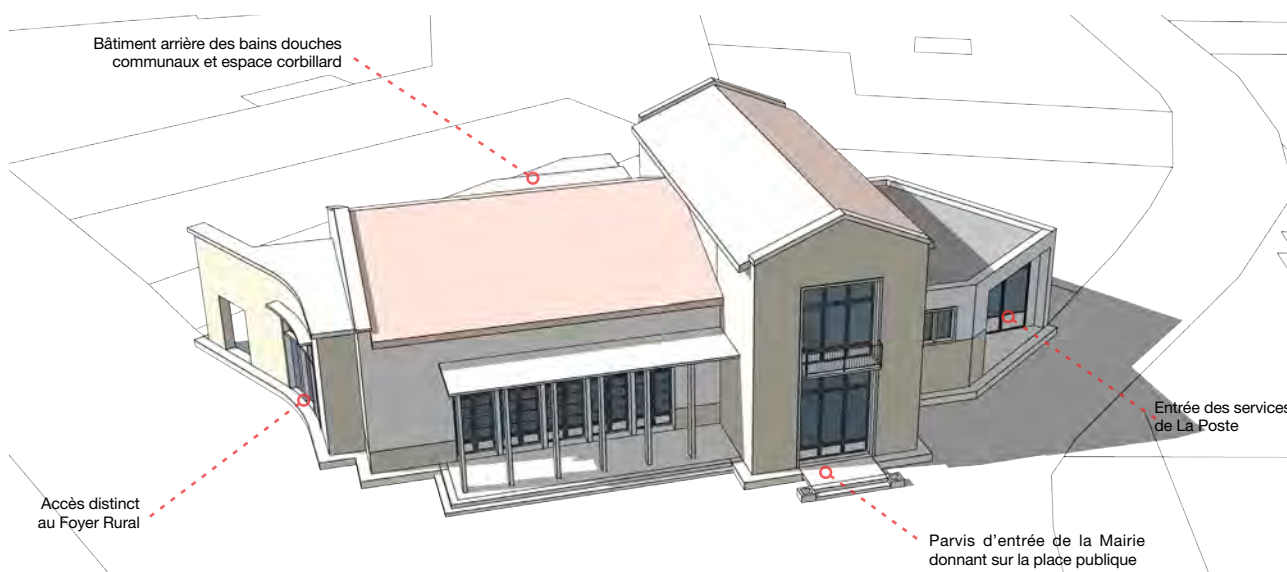
**Volet thermique et environnemental**

### Atouts

- Volume relativement compact et réparti sur deux niveaux.

### Contraintes

- Isolation des parois et des toitures inexistantes,
- Bâtiment ouvert principalement au nord et très peu au sud.



## [ QUEL PROJET ? POUR QUI ? ]

### » Vous disposez sur votre commune d'une salle des fêtes construite entre les années 1945 et 1975?

Tout comme vous, de nombreuses communes sont concernées par un parc immobilier vieillissant et énergivore nécessitant souvent des remises aux normes. Certains bâtiments sont parfois dépourvus d'usages. Si vous êtes concernés sachez qu'un bâtiment réhabilité (accessibilité, confort thermique d'été ou 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 d'explorer deux scénarios pour une salle des fêtes de l'époque 1945-1975 :

#### Scénario 1 - Rénovation thermique :

L'enjeu de ce scénario est de réaliser des interventions ponctuelles afin d'améliorer le confort des usagers et la facture énergétique de manière sensible sans s'engager dans de trop lourds travaux.

#### Scénario 2 - Diversification des usages :

En prenant en compte les besoins de la commune en terme de restauration scolaire le projet est ici de démultiplier l'usage qui peut être fait de ce bâtiment et s'engager vers une rénovation thermique plus importante.

## [ SCÉNARIO 1 - RÉNOVATION THERMIQUE ]

Ce premier scénario vise à privilégier les interventions efficaces, qui permettent d'améliorer le confort thermique et acoustique du bâtiment et sa mise aux normes sans pour autant représenter un lourd investissement pour la commune.



### Intervention architecturale

Le caractère monumental des façades du bâtiment est scrupuleusement conservé.

- Reprise et agrandissement du volume des sanitaires extérieurs,
- Création d'une toiture tuile sur l'annexe de La Poste,
- Remplacement des menuiseries,
- Diminution de la grande hauteur sous plafond de la salle.



### Adaptation aux usages

Utilisation inchangée : pour la salle par la fête locale, les réunions d'associations, les cours de gym.

- Mise en conformité vis à vis des normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Réalisation d'un plan incliné devant l'entrée du bâtiment,
- Mise aux normes des sanitaires extérieurs à l'arrière.

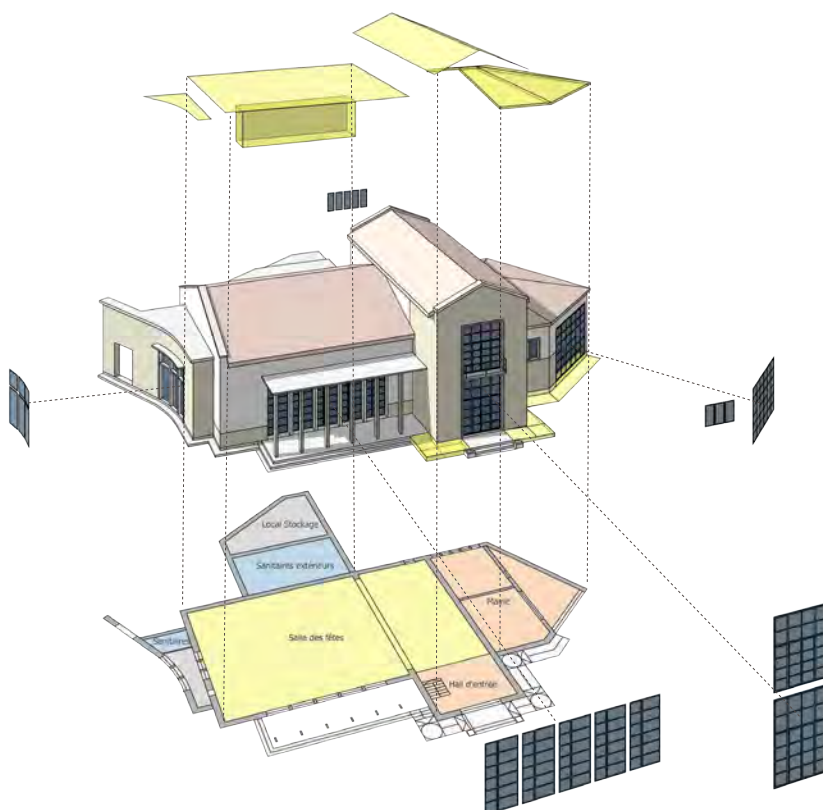


### Amélioration thermique

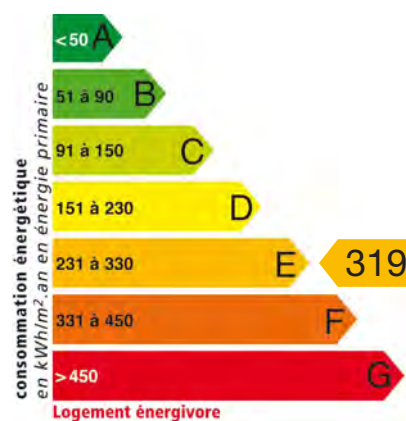
Interventions légères pour privilégier un investissement faible.

Gain énergétique d'environ 87%

- Diminution de la hauteur sous plafond de la salle principale afin de réduire le volume de chauffe,
- Renforcement de l'isolation des combles et des sous-face des différentes toitures,
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries par du double-vitrage,
- Fermeture de la large ouverture du volume de l'ancienne poste.



### » Étiquette énergétique



#### Légende croquis :

- Isolation par l'intérieur
- Menuiseries remplacées

### » Éléments d'analyse

#### - Points de vigilance

Ces interventions légères permettent de conserver le caractère patrimonial et monumental du bâtiment. Une attention particulière devra cependant être portée sur le rythme des ouvertures qui sont partie prenante dans le dynamisme de la façade. L'intégration des rampes d'accessibilité devra être faite avec soin pour ne pas obstruer la visibilité de l'entrée depuis l'espace public.

#### - Approche économique globale

Les interventions de rénovation thermique doivent être faites dans une logique de coût global et pensées à long terme. Ainsi cette proposition met en avant des aménagements efficaces pour un investissement mesuré. Une enveloppe de travaux peut-être estimée en première approximation entre 125 000 € et 175 000€ en fonction des choix et arbitrages de la maîtrise d'ouvrage.

## [ SCÉNARIO 2 - DIVERSIFICATION DES USAGES ]

Les travaux envisagés ci-dessous doivent permettre la multiplication des usages dans le bâtiment par la division de la salle principale permettant le fonctionnement simultané d'une cantine scolaire et d'un espace gymnastique ou réunions.



### Intervention architecturale

Démolition de l'annexe arrière et création d'une extension du bâtiment accueillant la cantine scolaire.

- Reprise et agrandissement du volume des sanitaires extérieurs,
- Remplacement des menuiseries avec reprise du rythme des découpes du vitrage,
- Changement de toiture et fermeture de l'ouverture de l'ancienne Poste.



### Adaptation aux usages

Répondre au besoin d'un service de restauration satisfaisant pour l'école.

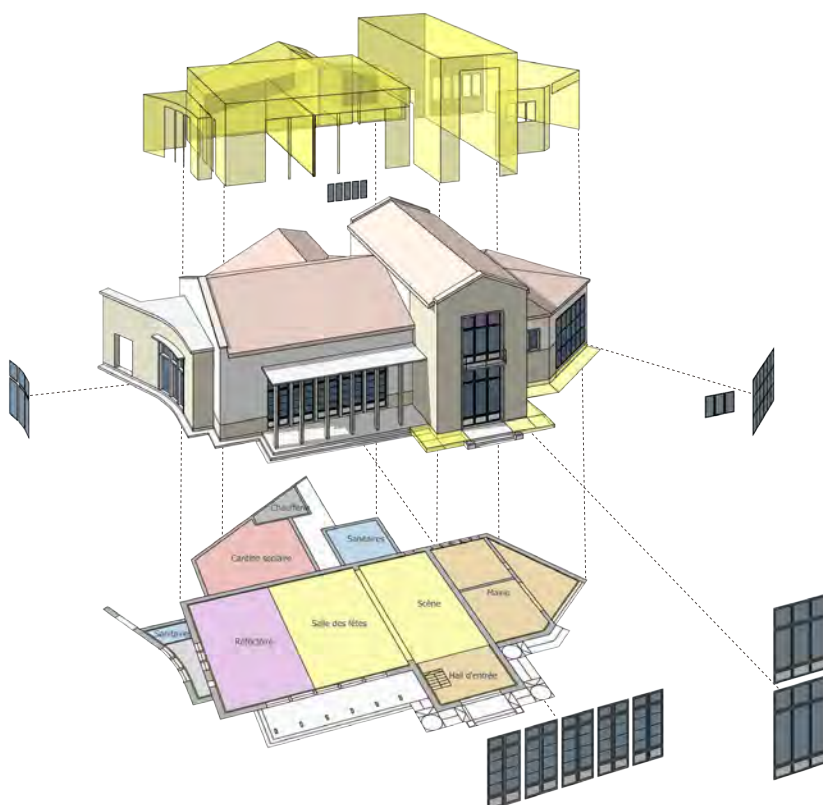
- Démolition des sanitaires extérieurs et création d'un restaurant scolaire,
- Mise en place d'une cloison mobile permettant une double utilisation : salle associative et cantine,
- Création d'un plan incliné devant l'entrée, pour permettre l'accessibilité du bâtiment.



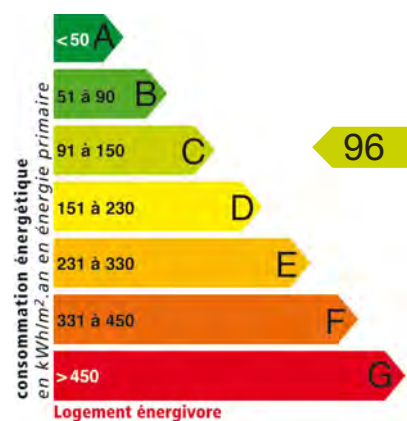
### Amélioration thermique

Interventions lourdes privilégiant le confort et les économies d'énergies  
Gain énergétique 30%

- Isolation intérieure des murs périphériques, et renforcement de l'isolation des diverses toitures,
- Mise en œuvre d'un faux-plafond acoustique avec intégration de pavés d'éclairage LED,
- Remplacement des menuiseries par du double-vitrage.
- Changement de tous les sols avec mise en place d'un chauffage par le sol.



### » Étiquette énergétique



#### Légende croquis :

- Isolation par l'intérieur
- Menuiseries remplacées

### » Éléments d'analyse

#### - Points de vigilance

La partition de la salle principale via la position de la cloison amovible et la hauteur des faux plafonds devra tenir compte de l'enveloppe du bâtiment et du rythme des ouvertures afin de ne pas nuire à la lisibilité de la façade.

L'isolation par l'intérieur permettra d'offrir un traitement acoustique plus performant et de redonner un coup de jeune à la salle.

#### - Approche économique globale

Cette intervention relativement lourde permet de complètement reconsidérer l'usage du bâtiment en lui permettant de densifier son utilisation et de répondre ainsi à la demande et aux besoins des habitants.

Une enveloppe de travaux peut-être estimée en première approximation entre 500 000 € et 550 000€ en fonction des choix et arbitrages de la maîtrise d'ouvrage.

## [ POUR ALLER PLUS LOIN ]

### » Un patrimoine...

Il nous revient de changer de regard sur le patrimoine du XXème siècle. L'exemple de la salle des fêtes de Cassagne nous démontre que ce bâti peut évoluer, faire l'objet d'une rénovation, d'une réadaptation 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.



2

### ÉTUDE SUR LE BÂTI XXÈME

Cet exemple de valorisation d'une salle des fêtes construite sur la période 1945-1975 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](http://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.

Exemples de rénovation réalisée dans la région:

1. Foyer Rural de Montbartier (81) après rénovation

## EN SAVOIR +

### PRINCIPAUX ACTEURS DU CONSEIL

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

### PRINCIPAUX ACTEURS FINANCIERS

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