

Adapter et valoriser UNE SALLE DES FÊTES

1975 - 2000

LABASTIDE SAINT-SERNIN - HAUTE-GARONNE

Maître d'ouvrage :

Commune de Labastide Saint-Sernin

Maître d'oeuvre :

Henri Marty architecte à Toulouse

Année de construction :

1982

Territoire :

Péri-urbain

Entité paysagère :

Pays Toulousain / Frontonnais

Zone climatique :

Continental

Altitude :

Moyenne 150 m



1. Façade principale de la salles des fêtes de Labastide Saint-Sernin (31)

2. Autres salles des fêtes des années 1945-1975 : Fontenilles (31)

3. Busque (81)

4. Mirandol-Bourgnounac (81)

[INTRODUCTION]

» Contexte historique

La salle des fêtes a été construite en 1983 sur un terrain communal à côté de la mairie-école qui date de 1879. Ce bâtiment répond au besoin à cette époque-là de lieu vaste pour abriter les événements festifs qui, autrefois peu nombreux, avaient lieu dans l'école ou dans des salles annexes à la mairie.

» Bâtiment

Les années 80 voient l'émergence du concept de salle des Fêtes après celui de Foyer rural (lié au projet d'éducation populaire issu du Front Populaire puis de la Libération) et avant la salle dite polyvalente qui elle, associe culturel et sportif.

Le bâtiment est caractéristique de ces années avec une architecture post-moderne. Ce courant apparu après la crise économique des années 1970, se démarque du dénuement formel standardisé du style international moderniste.

Dans les années 80, jugeant trop lisse le style moderne, les architectes réintroduisent des éléments amenant de la diversité. Ce bâtiment en est un exemple. Il présente des volumes complexes (plusieurs hauteurs de toitures), des murs « animés » par des redans de différentes couleurs et largeurs (sur la trame de 20 ou 40) ainsi que des baies de formes variées.



2



3



4

[ÉTUDE DE CAS : SALLE DES FÊTES DE LABASTIDE SAINT-SERNIN]

» Localisation

La salle des fêtes donne sur la rue principale de Labastide Saint-Sernin, village situé à environ 15 km au nord de Toulouse. Le secteur dans lequel se trouve la salle des fêtes va faire l'objet, dans les années qui viennent, d'une opération immobilière importante sur environ 4,5 ha. Le projet d'urbanisation du quartier doit s'étaler sur une période de 2 ans, avec la construction à terme de 90 à 110 logements environ. Au nord-ouest de la salle, un vaste terrain communal permet d'organiser diverses manifestations et sera le lien avec le nouveau quartier.

» Implantation

La salle des fêtes est groupée avec une salle associative (salle des «anciens» d'environ 120 m² avec ses annexes) formant un L autour de la cour d'entrée. Une petite placette est aménagée devant avec 3 bancs et un cèdre. L'orientation de la salle des fêtes est sud-est (côté rue) / nord-ouest (côté espace vert).

1. Vue aérienne (source Géoportail)

2. Vue du contexte paysager

3. Panoramique de la façade sur rue

4. Panoramique de la façade arrière



[CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES]

Une des caractéristiques architecturales de ce bâtiment comme pour de nombreuses salles des fêtes de cette période, est le choix d'une structure porteuse indépendante des murs constituée de 5 fermes en lamellé collé de 17 m environ de longueur. Les portiques reposent sur des platines métalliques fondées sur des socles en béton. Les murs en maçonnerie de briques creuses enduites ne sont pas porteurs. D'autre part, un autre élément particulier des bâtiments de cette époque est l'utilisation de supports de couverture en plaques de fibro-ciment à base d'amiante.

La forme moderne du lamellé-collé est née à la fin du XIX^e siècle, brevetée au début du XX^e siècle mais surtout mis en oeuvre à partir des années 1970. L'intérêt du lamellé-collé est d'une part la fabrication d'une pièce de grande dimension, d'autre part l'amélioration de la résistance mécanique par rapport à une pièce de bois massif.



Le fibro-ciment est un matériau constitué d'un complexe de fibres d'amiante dispersées dans un liant hydraulique (ciment). L'amiante est un produit interdit en France depuis 1996. Il devient dangereux dans toutes les conditions où il doit être coupé, percé, poncé, meulé, cassé, broyé, démolli, déplacé sans précaution...



3

4

[ORGANISATION INTERNE ET USAGES]

» Organisation interne

La salle des fêtes comprend sous le grand volume :

- La grande salle de 418 m² dotée d'une scène,
- Le local technique,
- Les vestiaires et une partie des sanitaires,

Donnant sur cet espace, le hall, un office, une salle de réunion /stockage, le reste des sanitaires.

» Usages

La grande salle est très utilisée en semaine pour des cours hebdomadaires de zumba, de danse ainsi que par diverses associations. Elle est régulièrement louée le week-end pour des lotos et des fêtes familiales. Des concours de belote et des spectacles de théâtre y sont organisés de temps en temps. La petite salle est, elle, utilisée pour les réunions, notamment des personnes âgées.



1

1. Plan de l'aménagement intérieur
2. Vue intérieure de la grande salle vers les vestiaires et l'office
3. Prise de vue lors d'un concours de belote
4. Vue intérieure de l'espace cuisine



2



3



4

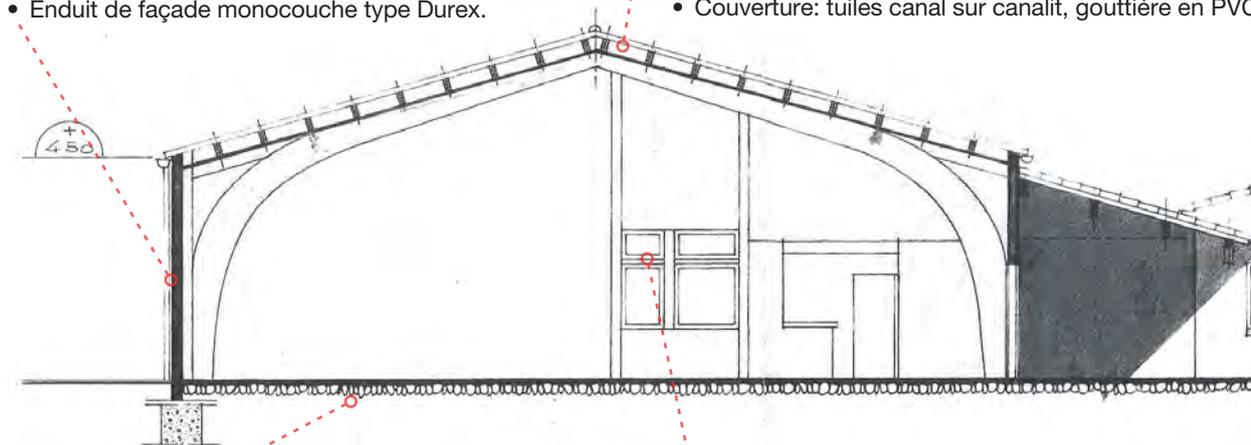
[SYSTÈMES CONSTRUCTIFS]

Maçonnerie :

- Murs extérieurs et murs de refend porteurs intérieurs : briques creuses de 20 cm,
- Linteaux et chaînages de liaison en béton armé,
- Cloisons en briques creuses de 10 cm ou 5 cm,
- Enduits intérieurs en plâtre haute dureté $e = 8$ à 12 mm,
- Enduit de façade monocouche type Durex.

Charpente et couverture :

- 2 versants pente 30%,
- Charpente industrialisée lamellé collé sapin du nord,
- Isolation acoustique en plafond suspendu constitué par des panneaux en fibre minérale posés avec une ossature apparente,
- Couverture: tuiles canal sur canalit, gouttière en PVC.



Sol et plancher :

- Plancher en poutrelles métal et hourdis béton,
- Revêtement de sol en dalles plastiques $e = 3$ mm.

Menuiserie :

- Menuiseries extérieures simple vitrage en sapin rouge du nord.

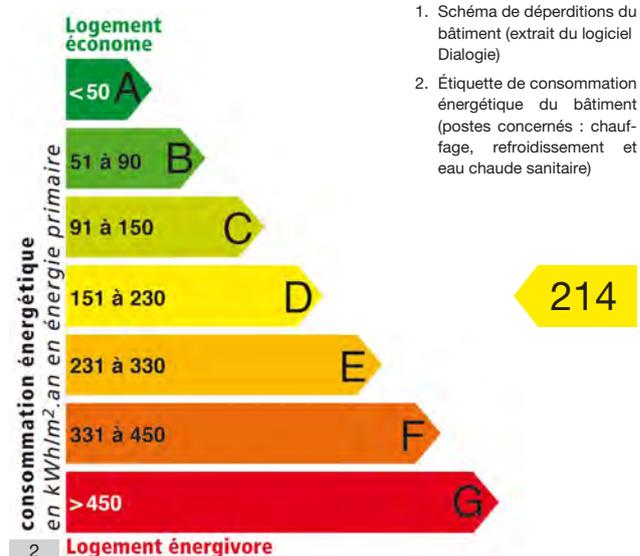
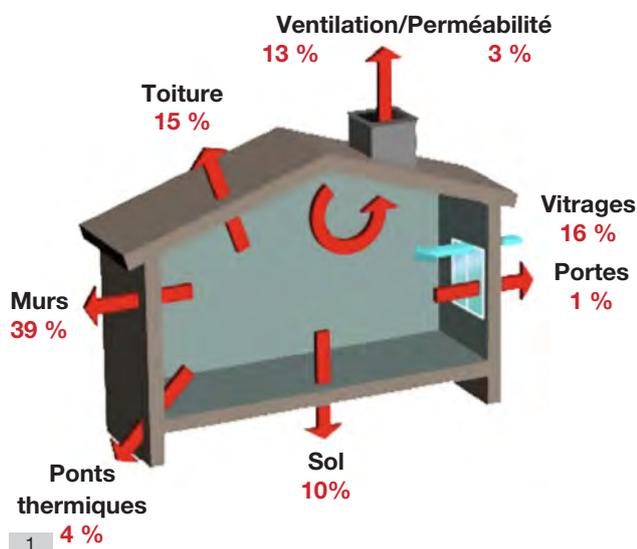
[COMPORTEMENT THERMIQUE]

» Été

Du fait de l'absence d'isolation thermique au niveau des murs, du plancher et de la toiture, la salle connaît de réels problèmes de surchauffe dès le début de l'été. La faible taille des ouvertures rend également la pièce principale assez sombre qui ne profite pas des apports solaires naturels directs.

» Hiver

La faible isolation des murs et toitures est source de déperditions thermiques conséquentes. Le système de chauffage par convecteurs électriques et aérothermes est inadapté pour chauffer le grand volume intérieur de la salle principale. Il en résulte un inconfort réel pour les occupants de la salle.



[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.



Atouts

- Style architectural à faible valeur patrimoniale pour l'instant du moins, à l'extérieur car à l'intérieur les portiques en lamellé collé offrent une réelle qualité d'espace.

Contraintes

- Le volume d'ensemble est très découpé et présente plusieurs hauteurs et pentes de toitures qui complexifient son réaménagement.



Atouts

- Situation au centre du village,
- Terrain accessible et facilement aménageable.

Contraintes

- Les nouveaux usages de salle à louer par les familles demandent plus de lumière dans la salle,
- ERP : adaptation aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité.



Atouts

- Le bâtiment est plutôt bioclimatique, ouvert principalement au sud et très peu ouvert au nord. Cependant, la salle manque de lumière et ne bénéficie pas de large vue sur les espaces verts.

Contraintes

- L'isolation existante est faible mais peut s'avérer suffisante et le rapport gain/investissement pourrait grever certaines interventions lourdes.



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

» Vous disposez sur votre commune d'une salle des fêtes construite entre les années 1975 et 2000 ?

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 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 1975-2000 :

Scénario 1 - Rénovation thermique :

Des travaux de rénovation globaux sont réalisés pour améliorer le confort du bâtiment ainsi que ses performances énergétiques. Cela lui permet de conserver voire d'intensifier son utilisation actuelle.

Scénario 2 - Changement d'usage :

Dans la perspective d'une évolution des besoins de la commune, un changement d'usage radical peut être envisagé et couplé à une rénovation thermique conséquente en le dotant d'une esthétique extérieure nouvelle.

[SCÉNARIO 1 - RÉNOVATION THERMIQUE]

Cette hypothèse de travaux a été travaillée par une agence d'architecture mandatée par la commune et est en cours de réalisation. Il propose une rénovation globale avec restructuration intérieure et création de nouveaux percements.



Intervention architecturale

Modification de l'esthétique extérieure du bâtiment et amélioration des volumes intérieurs.

- Ouverture de larges baies vitrées sur la façade principale,
- Création d'une casquette de protection solaire au sud,
- Reprise visuelle de l'entrée et agrandissement du hall,
- Rythme des façades plus sobre.



Adaptation aux usages

Utilisation intensifiée : quotidienne en semaine par diverses associations, et location régulière les week-end pour des animations diverses.

- Mise en conformité vis à vis des normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite des accès et des sanitaires,
- Diversification des usages hebdomadaires (cours divers).

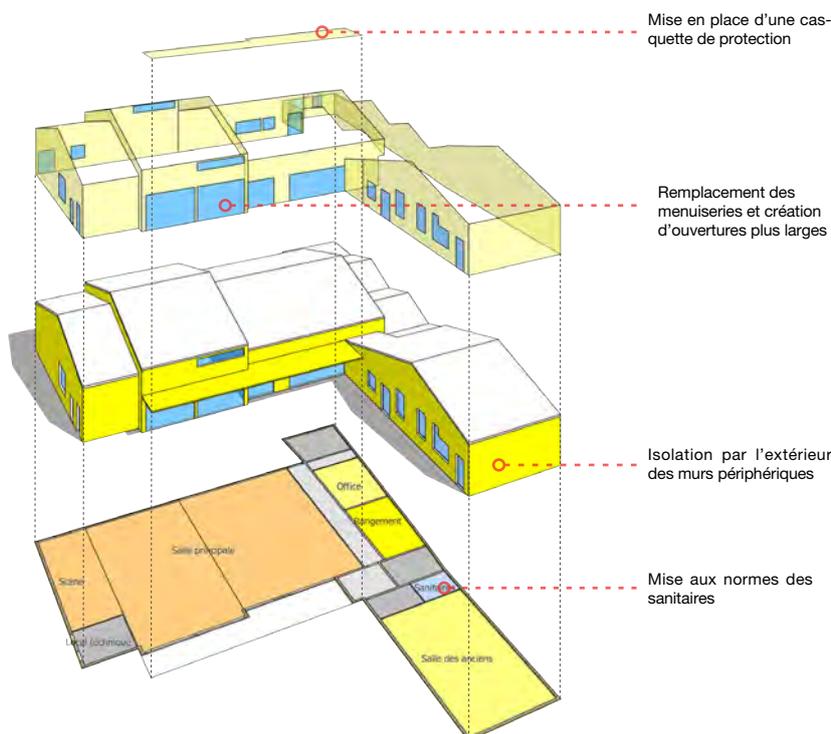


Amélioration thermique

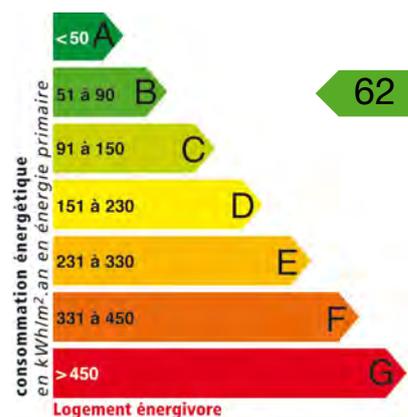
Interventions légères pour privilégier un investissement faible.

Gain énergétique d'environ 71%

- Isolation par l'extérieur des murs périphériques,
- Création d'ouvertures plus généreuses au sud, et remplacement des autres menuiseries par du double vitrage,
- Mise en place d'une casquette de protection solaire au sud,
- Mise en oeuvre d'un système de ventilation simple-flux performant,
- Pompe à chaleur dans la grande salle et pose de panneaux rayonnants performants dans les locaux annexes.



» Étiquette énergétique



» Éléments d'analyse

La mise en place d'une isolation par l'extérieur permet d'offrir une image nouvelle au bâtiment tout en influant très fortement sur les dépenses énergétiques et la résolution des ponts thermiques.

La proposition développée mise donc sur le remplacement des équipements obsolètes ou défectueux pour optimiser le fonctionnement et améliorer sensiblement le confort.

» 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 300 000 € et 350 000€ en fonction des choix et arbitrages de la maîtrise d'ouvrage.

[SCÉNARIO 2 - CHANGEMENT D'USAGE]

Ce second scénario prend un contre-pied total en proposant de dépouiller l'enveloppe bâtiment pour y glisser des modules indépendants destinés à recevoir un programme d'école à haute performance énergétique.



Intervention architecturale

Remaniement total du bâtiment avec la création de volumes indépendants se glissant sous l'ancienne structure.

- Dépose de la quasi-totalité des murs périphériques et conservation de la structure porteuse poteaux-poutres de la toiture,
- Insertion de modules indépendants sous le volume couvert,
- Création de larges baies vitrées sur l'espace de restauration scolaire.



Adaptation aux usages

Création d'un usage radicalement différent qui propose de s'adapter aux besoins actuels des communes.

- Création de l'entrée et 5 salles de classes sous le grand volume libre,
- Aménagement d'un espace administratif et de locaux techniques et sanitaires dans la partie arrière,
- Aménagement d'un restaurant scolaire dans l'aile sud.

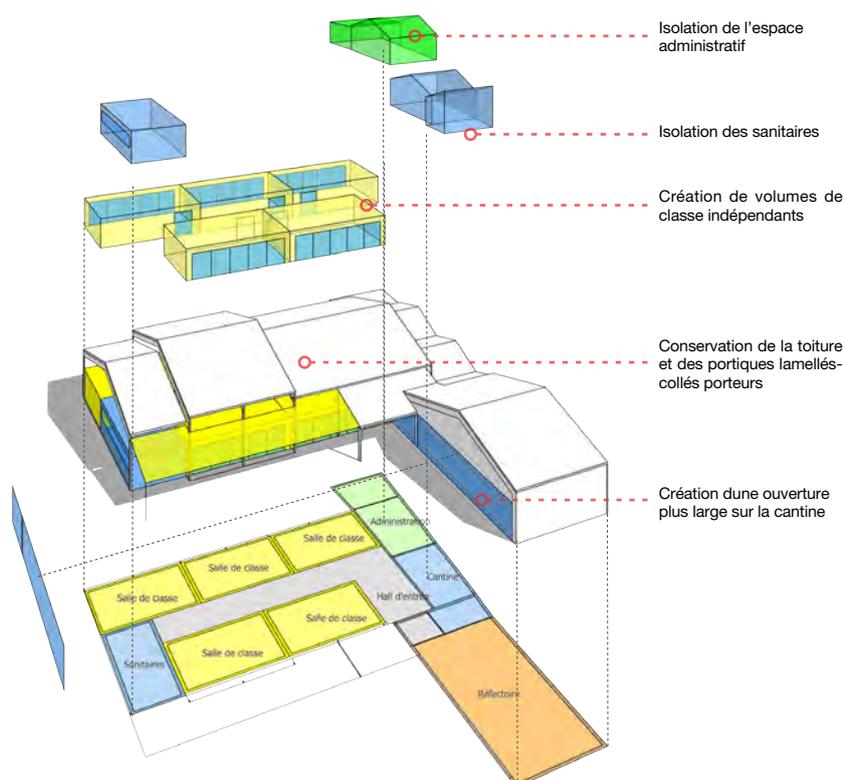


Amélioration thermique

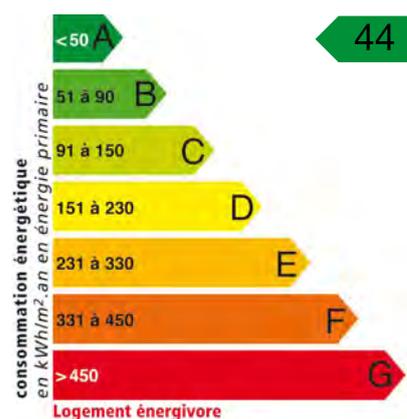
Interventions lourdes privilégiant le confort et les économies d'énergies
Objectif RT 2012 neuf

Gain énergétique d'environ 79%

- Création de volumes indépendants préfabriqués à l'isolation des murs et des toitures très performante,
- Renforcement de l'isolation des murs et de la toiture du volume existant conservé,
- Menuiseries triple-vitrage à très haute performance,
- Création d'un système de chauffage rayonnant dans les classes et le réfectoire,
- Mise en oeuvre d'un système de ventilation simple-flux performant.



» Étiquette énergétique



» Éléments d'analyse

Les grands espaces intérieurs qui sont la qualité première du bâtiment sont mis en avant par l'aménagement de blocs indépendants à la circulation aérienne mais protégée. Les blocs de classe indépendants peuvent bénéficier d'une isolation très performante et de larges ouvertures sans être confrontés à des problèmes de surchauffe et de trop forte luminosité.

» Approche économique globale

La préfabrication de blocs indépendants qui se glissent sous la toiture originelle peut permettre de réduire le montant et la durée des travaux tout en optant pour une grande efficacité énergétique. Une enveloppe de travaux peut-être estimée en première approximation entre 850 000 € et 950 000€ 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 Labastide Saint-Semin 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.



1

ÉTUDE SUR LE BÂTI XXÈME

Cet exemple de valorisation d'une salle des fêtes construite sur la période 1975-2000 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.

Exemple de projet similaire réalisé :

1. École élémentaire Maurice Pigeon Sainte-Pazanne (44) - Drodolot Architectes

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