

MAISON INDÉPENDANTE ANCIENNE



MA MAISON

La maison indépendante ancienne est construite en **matériaux nobles** (parties de façades en pierres de taille ou briques apparentes) et présente des **modes constructifs soignés**. Elle se compose d'un logement, **sans dépendance accolée, indépendant sur sa parcelle** et souvent entouré d'un jardin et de pelouse.

Cette maison est souvent une **ancienne maison de notable**. Elle se situe surtout dans les villes et les faubourgs et présente fréquemment des **originalités** (décors de façade, grandes baies vitrées, balcons, etc.), de manière à se démarquer des autres maisons.

Ces maisons sont très **caractéristiques de leur époque** mais ne sont **pas spécifiques à la Lorraine**, à l'exception de certains immeubles de style **Art Déco** (1910- 1939) qui y ont connu un développement particulier, notamment à Nancy.

Ses éléments architecturaux les plus significatifs

- Bâti en retrait par rapport à l'alignement de la rue, entouré d'un jardin clos
- Architecture souvent conçue « sur mesure » pour un bâti unique
- Toiture de forme simple ou complexe, avec souvent lucarnes et souches de cheminées
- Combles aménagés lorsque la pente du toit le permet
- Façades ordonnancées (fenêtres et portes alignées, effets de symétrie)
- Encadrements en pierre ou en brique des portes et des fenêtres,
- Ornaments de façades variés : corniches, lambrequins, soubassements, balcons et ferronneries, chaîne d'angle, modénatures d'enduit...
- Ornaments intérieurs fréquents
- Portes en bois, fenêtres en bois plus hautes que larges à deux battants avec petits-bois, avec volets bois, persiennes, volets roulants bois avec coffre intérieur



Et si ma maison ressemble plutôt à ceci ?



Maison de cadre
de cité ouvrière



Maison de faubourg
non accolée

D'autres types de maisons présentent des caractéristiques proches de la maison indépendante ancienne. Les travaux présentés dans cette fiche pourraient aussi leur convenir !



Cette fiche s'appuie sur l'exemple réel d'une maison située en Meurthe-et-Moselle.

(Photo : Parc naturel régional de Lorraine)

QUELLE PROPOSITION POUR CETTE MAISON ?

Cette maison avec des murs en **moellons de pierre calcaire** de 40 cm d'épaisseur a été construite vers 1902. Elle est **indépendante** sur sa parcelle. Elle comporte six pièces pour une superficie de 153 m². **Les combles sont aménagés** et il y a une cave. Elle présentait avant tout travail d'isolation une **performance énergétique de 344 kWh/m².an** et une **étiquette-énergie F**.

Un audit énergétique a été réalisé*. Les résultats de cet audit, basés sur une simulation énergétique, ont été utilisés pour réaliser cette fiche.

La simulation montre qu'après travaux, elle peut atteindre une **performance de 92 kWh/m².an**, soit un niveau équivalent à un niveau « **BBC Rénovation** » dans le cadre d'une rénovation globale.

? Rénovation globale ou par étapes ?

L'idéal est de viser une **rénovation globale** pour atteindre le **niveau « BBC Rénovation »**. Il est aussi conseillé de faire réaliser durant le chantier des tests d'étanchéité à l'air pour vérifier la qualité des travaux, ainsi qu'en fin de chantier si on souhaite obtenir une labellisation. Si on procède par étapes, il faut veiller à bien **hiérarchiser les interventions** et à **grouper certains travaux** pour éviter les risques de dégradation du bâti ou des contre-performances.

Voir la rubrique « Rénovation globale ou par étapes » de la fiche-conseil.

*audit réalisé en 2014 dans le cadre d'un Contrat Climat Energie, dispositif proposé par la Région Lorraine jusqu'en 2017 qui a permis d'accompagner des propriétaires occupants dans leurs projets de rénovation énergétique.



Je peux m'en inspirer pour mes propres travaux !

Pourquoi rénover énergétiquement mon logement ?



Pour mon confort et mon bien-être : j'aime mon logement, mais je ne m'y sens pas bien en hiver : il y a des courants d'air et les fenêtres, les murs et les planchers sont froids. En isolant et en améliorant l'étanchéité à l'air et la ventilation de mon logement, j'aurai un meilleur confort, été comme hiver.



Pour économiser sur ma facture de chauffage : moins je consommerai d'énergie, moins ma facture sera élevée. Les travaux vont me permettre de réduire ma consommation d'énergie.



Pour aller plus loin si j'ai d'autres travaux prévus : j'ai prévu d'aménager les combles, de changer le système de chauffage, de ravalement la façade ou encore de refaire la décoration intérieure : pourquoi ne pas en profiter pour isoler ?



Pour valoriser mon logement sur le marché de l'immobilier.



Pour participer à la protection de la planète : mes travaux de rénovation énergétique vont contribuer à limiter la consommation d'énergie et à réduire la production de gaz à effet de serre.

« Ma maison n'était pas isolée. Je ne voulais pas la défigurer, alors j'ai opté pour l'isolation des murs par l'intérieur. J'ai même choisi des fenêtres bois, bien plus jolies que celles en place en PVC. C'était un peu plus cher, mais je ne regrette pas : ma maison est la plus belle du quartier ! »

LES TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Les travaux proposés pour ce type bâti sont issus de l'**audit énergétique** de la maison de Meurthe-et-Moselle qui a servi de référence pour cette fiche. Ces différentes interventions permettent d'atteindre le niveau « **BBC Rénovation** », soit par une **rénovation globale**, soit en procédant par **étapes**, suivant l'ordre de priorité indiqué.

LE CONSTAT AVANT TRAVAUX

LES TRAVAUX

1 ^{ÈRE} PRIORITÉ		LE CONSTAT AVANT TRAVAUX	LES TRAVAUX
1 ^{ÈRE} PRIORITÉ	Toiture	Absence d'isolation, Faible étanchéité à l'air	35 cm d'isolation entre et sous chevrons <ul style="list-style-type: none"> mode de pose assez technique l'isolant peut-être comme ici de la fibre de bois + frein-vapeur hygro-variable mais d'autres isolants peuvent aussi convenir le frein-vapeur doit être posé du côté intérieur de l'isolant, de manière parfaitement continue
	Plafond de la cave	Absence d'isolation	12 cm d'isolation <ul style="list-style-type: none"> par exemple ouate de cellulose projetée, mais d'autres isolants peuvent aussi convenir.
	Ventilation	Absence de ventilation	Installation d'une VMC simple-flux hygroréglable de type B, avec entrées d'air sur les fenêtres des pièces à vivre
2 ^{ÈME} PRIORITÉ	Portes et fenêtres	En PVC, double-vitrage, mauvais état, peu étanches à l'air. Caissons de volets roulants PVC, non isolés, peu étanches à l'air	Nouvelles fenêtres double-vitrage, de préférence en bois. Caissons de volets roulants isolés et étanches à l'air, de préférence en bois. <ul style="list-style-type: none"> si un isolant est mis en place sur les parois, il faut soigner la finition entre isolants et fenêtres. s'agissant d'un bâti ancien, privilégier le matériau bois, qui pourra par la suite être entretenu et réparé dessin des profils adaptés au style du bâti. conserver les volets bois battants
	Murs extérieurs	Absence d'isolation Faible étanchéité à l'air Intérêt architectural et patrimonial des façades, au dessin très soigné.	15 cm en isolation par l'intérieur <ul style="list-style-type: none"> l'isolation est réalisée par l'intérieur pour préserver l'architecture des façades si les fenêtres sont remplacées il faut soigner la finition entre isolants et fenêtres sur ce bâti ancien, privilégier les isolants perméables à la vapeur d'eau et capillaires, comme la ouate de cellulose, la laine de bois, le coton recyclé... un frein-vapeur doit être posé du côté intérieur de l'isolant, de manière parfaitement continue
3 ^{ÈME} PRIORITÉ	Chauffage et eau chaude	Chaudière gaz basse température vétuste	Nouvelle chaudière gaz à condensation, avec système de régulation et de programmation du chauffage. <ul style="list-style-type: none"> d'autres systèmes de chauffage sont suivant les cas possibles, en privilégiant les sources d'énergie renouvelables

Intervention très **efficace**

Cette intervention, **efficace**, est **possible dans ce cas** particulier, mais ne l'est pas toujours (absence de cave, hauteur sous-plafond de la cave trop faible, cave voûtée en pierre...)

Mettre en place une ventilation est **indispensable avant d'isoler** les parois ou de changer les fenêtres, pour compenser l'augmentation de l'étanchéité à l'air.

bien-sûr en fonction des spécificités de mon propre immeuble, ces travaux peuvent être un peu différents.



Remplacer le système de chauffage est à faire si possible **en dernier**, pour que l'installation soit dimensionnée pour le besoin de chauffage final.

QUEL BÉNÉFICE POUR MA FAMILLE ET MON PATRIMOINE ?



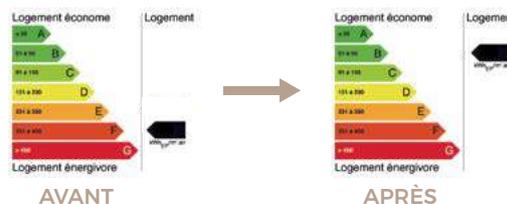
Confort du logement

- ➔ L'isolation par l'intérieur des murs réduit la surface habitable.
- ➔ Le confort d'été, qui est bon au départ (sauf dans les combles aménagés), peut être dégradé par l'isolation par l'intérieur des murs ; cependant l'emploi de la ouate de cellulose et de la fibre de bois, qui présentent une certaine inertie, limite les surchauffes.
- ➕ Le confort d'hiver est significativement amélioré par l'isolation des murs, de la toiture et du plancher de la cave et par l'amélioration de l'étanchéité à l'air (disparition de la sensation de froid en hiver, plus de facilité à obtenir une température agréable à l'intérieur du logement).
- ➕ La VMC simple-flux garantit en permanence une ventilation, à condition bien sûr que les entrées d'air ne soient pas bouchées.

Architecture et patrimoine

- ➕ L'isolation par l'intérieur des murs préserve l'architecture soignée des façades. Elle est réalisable lorsqu'il n'y a pas de décors particuliers des murs intérieur ou s'ils peuvent être restitués.
- ➕ L'isolation de la toiture par l'intérieur préserve l'harmonie des proportions de la toiture et ses détails de finition.

Économie d'énergie



- ➕ L'étiquette-énergie passe de F à B, équivalent à un niveau « BBC Rénovation », avec une diminution de 75 % des consommations, malgré une situation de départ peu favorable (bâtiment indépendant sur sa parcelle ne bénéficiant pas de mitoyennetés).

- ➕ La ouate de cellulose est un matériau à faible énergie grise.

Qualité technique des travaux

- ➕ Les risques de dégradation des murs par l'humidité sont fortement limités par l'utilisation de la ouate de cellulose comme isolant et par la mise en œuvre parfaitement continue du frein-vapeur hygro-variable.
- ➕ Les défauts d'étanchéité à l'air sont corrigés.

« Au départ, je voulais juste **changer la chaudière**. Mais mon conseiller FAIRE m'a expliqué que ce n'était pas avec ça que j'allais améliorer mon confort et qu'il valait mieux **commencer par isoler** la toiture, le plafond de la cave et éventuellement les murs. Je ne pensais pas y arriver financièrement, mais en **étaillant les travaux sur plusieurs années**, c'est devenu possible. »

Un service public et gratuit pour me conseiller

Chaque logement est un cas particulier. Je consulte la **fiche-conseil** pour connaître les services publics qui peuvent m'aider à déterminer :

- Les travaux les plus adaptés à mon logement
- Le budget à prévoir et les économies de charges prévisibles
- Le type de rénovation adapté à ma situation : globale ou par étapes
- Les aides financières dont je peux bénéficier



DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
GRAND EST

DREAL GRAND EST / DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

Directeur de publication : Hervé Vanlaer (DREAL Grand Est)

Rédacteur en chef : Claire Chaffanjon (DREAL Grand Est)

Rédacteurs : Elodie Héberlé (Groupe Bâtiment Construction, Cerema Est), Alice Lejeune (DREAL Grand Est)

Illustrations (bâti) : Alice Lejeune Mise en page : Claire Pinatel

Credits photos : Shutterstock, Freepik Date de publication : novembre 2019

