

PARTIE HABITÉE D'UNE MAISON DE VILLAGE MITOYENNE ANCIENNE



MA MAISON

La maison de village mitoyenne ancienne, ou « ferme lorraine », est construite en maçonnerie de **moellons de pierre hourdée à la chaux** et comporte à l'origine sous un même toit **logement, grange, étable ou écurie**.

Elle est généralement dotée d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Elle est avec ou sans cave. Le toit à deux pans est **peu pentu** et les combles sont non aménagés.

Cette maison est très caractéristique des **villages-rues lorrains**, où les activités agricoles se concentraient le long de la rue principale. La **parcelle est « en lanière »**, c'est-à-dire plus longue que large. À l'arrière du bâtiment s'étend le verger. À l'avant, entre le bâtiment et la route on trouve l'usoir, espace d'usage privé mais non clôturé. L'épaisseur de la maison est importante et sa **partie centrale**, dédiée à la cuisine, est **éclairée par une flamande**, verrière ménagée dans le toit.

Ce type de maison présente une **architecture modeste** mais d'intérêt, qui témoigne de l'**histoire rurale** de la Lorraine. L'organisation des bâtis et le caractère répété de la composition des façades **donne une unité architecturale au village** et contribue à son identité.

Ses éléments architecturaux les plus significatifs

- Cohabitation dans un même volume bâti du logement, de la grange, de l'étable/écurie
- Bâti mitoyen des deux côtés et présentant un volume important
- Toit à deux pans en tuiles de terre cuite, à faible pente, avec débord et gouttière sur rue
- Souche de cheminée maçonnée
- Présence d'une flamande, verrière ménagée dans le toit, pour éclairer la partie centrale
- Présence d'un usoir, espace non clos d'usage privé entre façade et rue
- Murs en moellons de pierre hourdés à la chaux et enduits
- Soubassement en pierre de taille fréquent
- Façade bien ordonnancée, marquée par des fenêtres et portes alignées et une grande porte de grange
- Encadrements en pierre des fenêtres et portes, l'encadrement de la porte du logement est parfois sculpté
- Portes en bois, fenêtres en bois plus hautes que large à deux battants, avec petits-bois et volets battants en bois



Et si ma maison ressemble plutôt à ceci ?

Partie habitée d'une maison de village mitoyenne reconstruite après la première guerre mondiale



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



Cette fiche s'appuie sur l'exemple réel d'une maison située en Meuse.

(Photo : C21 Énergie)

QUELLE PROPOSITION POUR CETTE MAISON ?

Cette maison avec des murs en **moellons de pierre calcaire** de 50 cm d'épaisseur, **mitoyenne des deux côtés et sans cave**, a été construite au XIX^{ème} siècle. Elle comporte huit pièces, réparties sur deux étages pour une superficie totale de 260 m². Elle présente avant tout travail d'isolation une **performance énergétique de 254 kWh/m².an** et une **étiquette-énergie E**. 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 rénovation, la maison peut atteindre une **performance de 90 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 2013 dans le cadre d'un Contrat Climat Énergie, 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.

« J'ai hérité de cette maison l'année dernière et j'ai décidé d'y faire des travaux avant d'emménager. J'aime bien son charme, mais je veux y vivre avec tout le confort moderne ! J'ai fait isoler toutes les parois par l'intérieur, pour préserver les façades, qui ont été ravalées, j'ai fait changer la chaudière et maintenant ma maison est comme neuve ! »

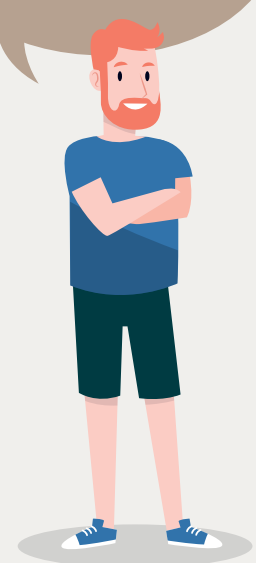
LES TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Les travaux proposés pour ce type bâti sont issus de l'**audit énergétique** de la maison située en Meuse 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

PRIORITÉ	LE CONSTAT AVANT TRAVAUX	LES TRAVAUX	REMARQUES
1 ^{ÈRE} PRIORITÉ	Plancher du grenier Absence d'isolation, faible étanchéité à l'air	25 cm d'isolation <ul style="list-style-type: none"> par exemple ouate de cellulose + frein-vapeur, mais d'autres isolants peuvent aussi convenir le frein-vapeur doit être posé du côté intérieur de l'isolant, de manière parfaitement continue 	<i>Intervention simple, peu coûteuse et efficace.</i>
	Murs extérieurs (assainir) Face extérieure : enduit ciment et dégradations liées aux remontées capillaires Intérêt architectural et patrimonial des façades	Remplacement de l'enduit ciment par un enduit à la chaux pour assainir le mur	<i>Assainir les murs extérieurs est indispensable avant de les isoler.</i>
	Plafond de la cave Il n'y a ni cave ni isolation	Pas d'intervention dans ce cas particulier <ul style="list-style-type: none"> rappporter une isolation sur le plancher du rez-de-chaussée serait trop impactant sur les niveaux (portes, fenêtres, hauteur sous plafond) lorsqu'il y a une cave, non voûtée, prévoir l'isolation du plafond de la cave : par exemple, si le plafond n'est pas en bois, 12 cm de ouate de cellulose projetée (d'autres matériaux sont possibles) 	<i>L'isolation serait prioritaire s'il y avait une cave (non voûtée).</i>
	Ventilation Absence de ventilation Présence de moisissures sur les murs	Installation d'une VMC simple-flux hygro-réglable de type B, avec entrées d'air sur les fenêtres des pièces à vivre	<i>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.</i>
2 ^{ÈME} PRIORITÉ	Fenêtres et portes En bois, simple-vitrage, mauvais état, peu étanches à l'air	Nouvelles fenêtres double-vitrage, 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, conserver/adapter fenêtres et portes lorsque leur état le permet, ainsi que les volets. En cas de remplacement, privilégier le matériau bois avec un dessin et des profils adaptés au style du bâti. 	<i>bien-sûr en fonction des spécificités de mon propre immeuble, ces travaux peuvent être un peu différents.</i>
	Murs extérieurs de la partie habitée (isoler) Absence d'isolation Faible étanchéité à l'air Intérêt architectural et patrimonial de la façade	12,5 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 seule la partie chauffée (habitée) du bâtiment doit être isolée. La séparation des volumes isolés/non isolés doit être précise, avec isolation des murs les séparant. 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 basse température au fioul vétuste	Nouvelle chaudière à condensation au gaz, avec pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs <ul style="list-style-type: none"> d'autres systèmes de chauffage sont suivant les cas possibles, en privilégiant les sources d'énergie renouvelables 	<i>Remplacer le système de chauffage est à faire si possible en dernier, pour que l'installation soit dimensionnée pour le besoin de chauffage final.</i>



QUEL BÉNÉFICE POUR MA FAMILLE ET MON PATRIMOINE ?



Confort du logement

➔ Le confort d'été peut être dégradé par l'isolation par l'intérieur des murs, mais l'emploi de la ouate de cellulose limite les problèmes de surchauffe.

➕ Le confort d'hiver est significativement amélioré par l'isolation des murs et du plancher du grenier et par l'amélioration de l'étanchéité à l'air, notamment au niveau des fenêtres (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.

Économie d'énergie



➕ L'étiquette-énergie passe de E à B, équivalent à un niveau « BBC Rénovation », avec une diminution de 65 % des consommations. La présence de mitoyenneté renforce l'efficacité de l'isolation.

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

Architecture et patrimoine

➕ L'isolation par l'intérieur des murs préserve l'aspect traditionnel de la façade de maçonnerie enduite, les encadrements des fenêtres et des portes, les volets en bois.

Qualité technique des travaux

➕ Les risques de dégradation des murs par l'humidité sont fortement limités par le remplacement de l'enduit extérieur au ciment par un enduit à la chaux, 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.

« Mon conseiller FAIRE m'a proposé de **réaliser tous les travaux d'un coup**. J'étais un peu sceptique par rapport à ce que cela allait coûter. Mais il m'a aidé à bénéficier de toutes les **aides financières** auxquelles j'avais droit. Il m'a également montré les économies que j'allais réaliser sur ma **facture de chauffage** et le confort que j'allais gagner. Il m'a convaincu ! »

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 (bâtis) : Alice Lejeune Mise en page : Claire Pinatel

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

