

GUIDE DE LA RÉNOVATION *Meulan-en-Yvelines*



TABLE DES MATIÈRES

ÉDITO 3

INTRODUCTION

Un guide de la rénovation pour orienter les propriétaires 4-5

Un patrimoine identifié à préserver 6-7

RÉALISER UN PROJET DE TRAVAUX

FICHE 1 – Les étapes d'un projet de travaux 8-9

CONNAÎTRE SON PATRIMOINE

FICHE 2 – Reconnaître le bâti ancien avant de rénover 10

FICHE 3 – Reconnaître le bâti moderne 11

TRAVAUX SUR LES ÉLÉMENTS STRUCTURELS DU BÂTIMENT

FICHE 4 ▶ Traiter le toit 12-13

FICHE 5 ▶ Traiter les murs 14-16

FICHE 6 ▶ Transformer le bâti existant (diviser, remembrer) 17

TRAVAUX SUR LES OUVERTURES DU BÂTIMENT

FICHE 7 ▶ Modifier les baies et les façades 18-19

FICHE 8 ▶ Traiter les fenêtres et les volets 20-23

FICHE 9 ▶ Traiter les portes 24-25

TRAITER LES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT

FICHE 10 ▶ Diagnostiquer les pathologies 26

FICHE 11 ▶ Traiter les problématiques structurelles 27

FICHE 12 ▶ Traiter les problématiques d'humidité 28-29

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

FICHE 13 ▶ Améliorer les performances thermiques et énergétiques du bâti 30-31

FICHE 14 ▶ Améliorer les performances thermiques et énergétiques du bâti ancien : spécificités 32

AMÉLIORER L'ESTHÉTIQUE

FICHE 15 ▶ Mettre en couleur le bâti 34-35



RÉPERTOIRE des acteurs de la rénovation 36-37

Préserver le patrimoine, améliorer le confort des habitants et accompagner la transition énergétique : tels sont les enjeux majeurs de la rénovation du bâti ancien.

À travers ce guide, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise réaffirme son engagement aux côtés des propriétaires pour promouvoir des rénovations respectueuses de l'histoire locale, tout en répondant aux défis contemporains de l'habitat durable.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) mise en œuvre avec la Ville et ses partenaires, facilite l'accès aux conseils techniques et aux aides financières. Ce guide, outil concret et accessible, traduit notre volonté de faire de la réhabilitation un levier pour améliorer la qualité de vie et renforcer l'attractivité de nos centres-villes.

À Meulan-en-Yvelines, ces ambitions prennent tout leur sens. Le centre-ville et l'île du Fort constituent le cœur historique de la commune qui a connu une urbanisation massive sur le plateau de Paradis à partir des années 60.

La structure de ce cœur de ville a très peu évolué, son habitat, ancien et parfois dégradé, en fait sa richesse. C'est un patrimoine diversifié issu de plusieurs époques, avec des immeubles collectifs et des maisons individuelles comprenant ou non des jardins, des toits et des façades aux matériaux variés, qui forme cependant un ensemble cohérent devant absolument être préservé.

L'environnement est exceptionnel : l'écrin naturel de la Seine avec ses îles et affluents, une partie des coteaux arborés, la présence de deux monuments médiévaux classés, le pont aux Perches et l'église Saint-Nicolas, une dynamique commerçante ancienne et ancrée. Envisager des travaux de rénovation de son habitat dans ce périmètre, c'est participer à la préservation et à l'amélioration d'un cadre de vie partagé collectivement, à la valorisation de la commune, mais c'est aussi œuvrer pour le développement durable dans un contexte de crise énergétique majeure.

Nous remercions tous les acteurs engagés, et particulièrement les habitants, pour leur contribution essentielle à cette dynamique collective.

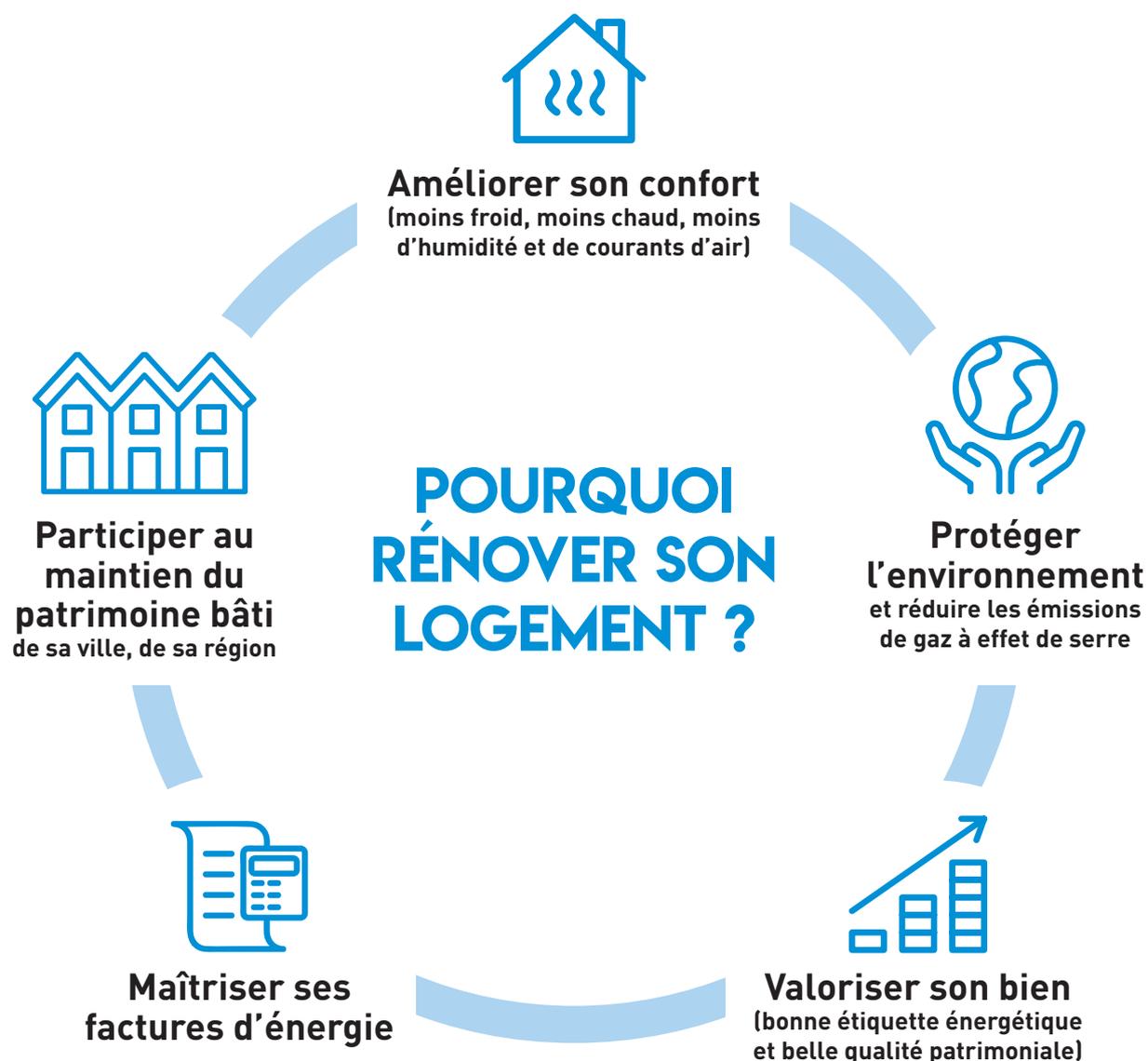


Fabienne DEVEZE
Vice-Présidente déléguée
à l'habitat et au monde agricole
de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine & Oise



Cécile ZAMMIT-POPESCU
Présidente de
la Communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise

Un guide de la rénovation pour orienter les propriétaires



ORIENTATIONS • CONSEILS • BONNES PRATIQUES
PRÉCONISATIONS • RÉHABILITATION • CONFORT INTÉRIEUR
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE • PRÉSERVATION DU PATRIMOINE
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

Ce guide de la rénovation doit permettre de donner des orientations et des conseils sur les bonnes pratiques en termes de travaux de réhabilitation. En effet, l'objectif est de parvenir à concilier une réhabilitation qui intègre la dimension patrimoniale en respectant les éléments authentiques qui composent le bâtiment ainsi que son identité, tout en l'adaptant pour répondre aux besoins des propriétaires et occupants et aux enjeux actuels : confort intérieur, rénovation énergétique, contraintes budgétaires des ménages.

Ce guide a également pour vocation d'**informer et de sensibiliser les propriétaires quant à la valeur patrimoniale de leur bien**, avec ce que cela engendre en termes de nécessités de préservation. L'objectif est de les accompagner au mieux dans l'approche des démarches et des travaux à mettre en œuvre. La réhabilitation du bâti est particulièrement à l'ordre du jour depuis quelques années : préservation du patrimoine, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, action sur les centres-villes anciens, et bien sûr la rénovation énergétique. Ce dernier enjeu doit permettre aux personnes d'habiter des logements plus adaptés au changement climatique (notamment aux fortes chaleurs), et de diminuer la consommation d'énergie pour baisser les factures des ménages et lutter contre le réchauffement climatique.



Dans ce contexte d'incitation à la réalisation de travaux, il est apparu comme important d'informer et d'orienter les propriétaires projetant de réaliser des travaux. Ce guide comporte des préconisations et doit permettre de travailler conjointement, entre pouvoirs publics et habitants, à la préservation du patrimoine meulanais. Il constitue également un cadre d'échange entre les différents acteurs en amont de l'obtention d'un permis de construire.

Ce document s'inscrit notamment dans le cadre d'une intervention spécifique de la ville de Meulan-en-Yvelines, conjointement avec la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) dans le centre-ville de Meulan-en-Yvelines. En partenariat avec l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'Habitat, la commune et GPS&O ont en effet lancé en 2022 et pour 5 ans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain. Il s'agit d'un dispositif visant à inciter financièrement et à accompagner les propriétaires (occupants ou bailleurs) pour qu'ils réalisent des travaux sur leurs logements. Dans ce cadre, Soliha Yvelines Essonne a été mandaté pour vous accompagner dans votre projet et vous conseiller.

CONTACT

Soliha Yvelines Essonne

✉ opahmeulan@soliha.fr

☎ 06 20 47 94 89

Possibilité de prendre rendez-vous pour un échange en mairie de Meulan-en-Yvelines les 2^{èmes} jeudi du mois de 14h à 17h.



Un patrimoine identifié à préserver

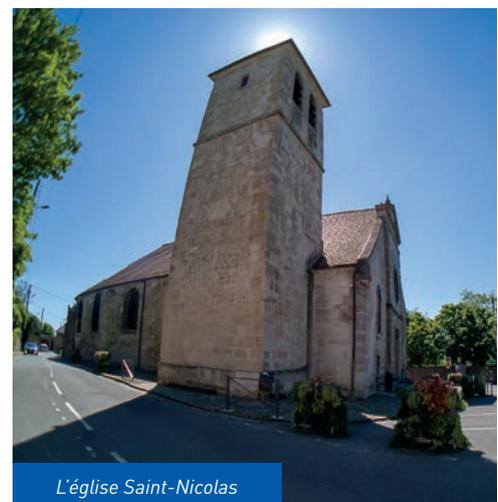
Le territoire de Meulan-en-Yvelines abrite 2 monuments historiques :

- ▶ **Le Petit Pont (classé)**
- ▶ **L'église Saint-Nicolas (inscrit)**

Les projets se situant dans un périmètre spécifique autour de ces monuments historiques sont soumis à des règles d'urbanisme particulières et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable aux travaux, à minima.

Au sein du centre-ville de Meulan-en-Yvelines, certaines maisons et bâtiments sont particulièrement représentatifs du patrimoine local et de l'histoire du territoire.

Les ornements de façades, les typologies particulières de fenêtres, de volets, d'encadrements de fenêtres, ou encore de toiture, participent de l'identité du territoire et constituent un environnement urbain à préserver. D'autres bâtiments sont moins porteurs de ces spécificités patrimoniales : ils peuvent avoir été rénovés sans respect de l'architecture originelle, ou bien ce sont des bâtiments plus récents.



L'église Saint-Nicolas

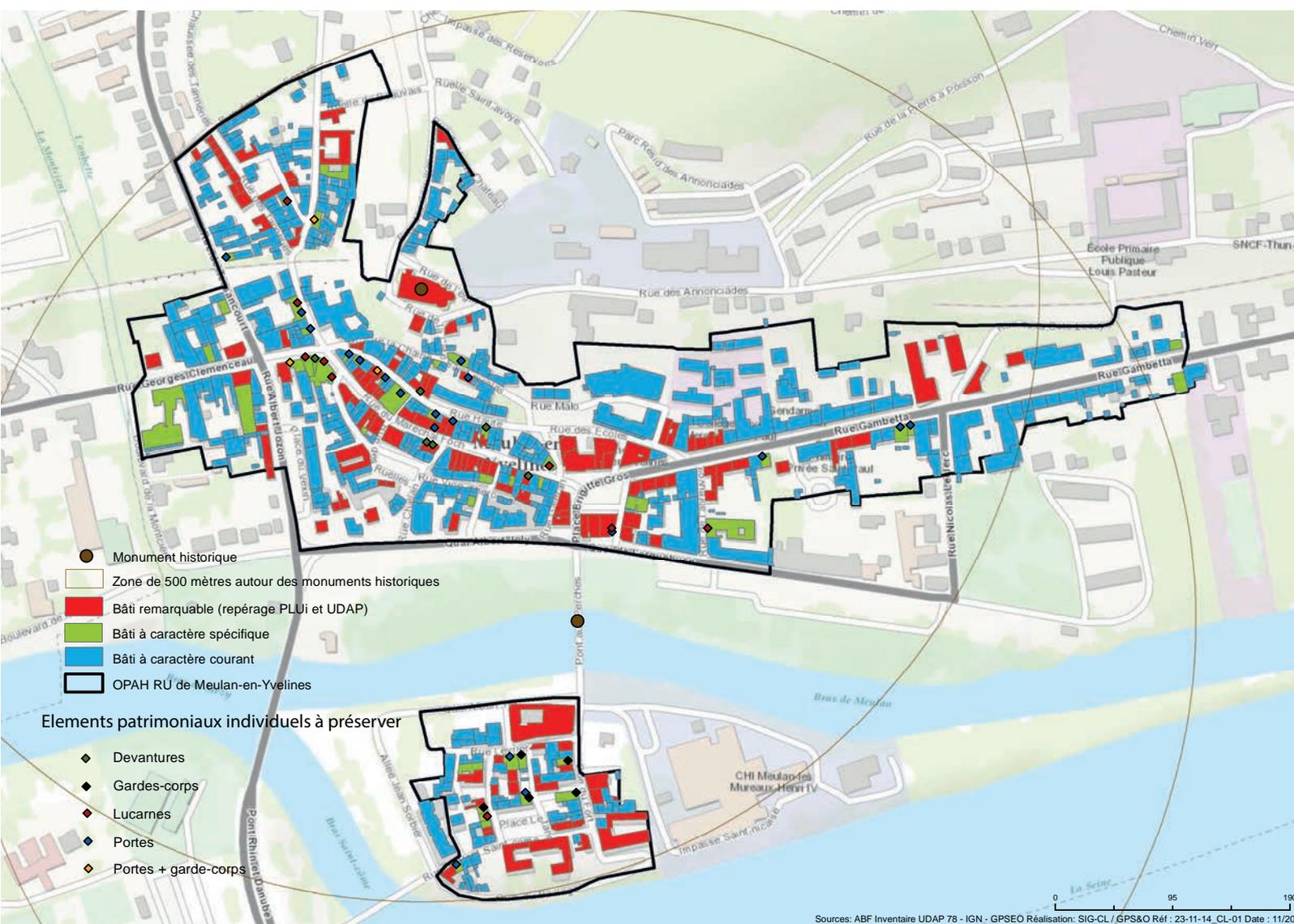
Le Petit Pont



En fonction du type de bâti ancien sur lequel vous envisagez une rénovation, les approches peuvent légèrement être différenciées :

- ▶ **Le bâti remarquable** : qui est protégé, et doit être restauré à l'identique ;
- ▶ **Le bâti spécifique** : bâtiments intéressants, qui présentent des éléments patrimoniaux et architecturaux à préserver (modénatures ou inscriptions par exemple), pouvant être rénovés avec de légères modifications, dans le respect des règles d'urbanisme, mais où l'identité ainsi que les éléments d'intérêt doivent être préservés autant que possible ;
- ▶ **Le bâti courant** : bâtiments sans valeur patrimoniale importante, ou bâtiments anciens dont la valeur patrimoniale a été perdue au cours de rénovations précédentes (mais pour lesquels la question d'une restauration de l'architecture d'origine est à considérer), qui peuvent faire l'objet de modifications dans le respect des règles d'urbanisme et en veillant à leur bonne intégration dans leur environnement urbain.

En fonction de la catégorie à laquelle appartient votre maison ou immeuble, les préconisations qui sont déclinées ci-après par thématiques peuvent varier. Les deux dernières fiches traitant de l'amélioration des performances énergétiques du bâti font la distinction entre bâti ancien (deux premières catégories) et moderne (dernière catégorie).



Les étapes d'un projet de travaux

Réaliser son projet de travaux par étapes et en respectant une certaine chronologie permet de réaliser une rénovation de qualité, évite les surcoûts et les délais supplémentaires. Il est fondamental de bien penser son projet avant de se lancer dans les travaux et de prendre conseil, voir s'entourer de professionnels compétents.



1 ► RÉFLEXION SUR LE PROJET ET ÉTUDES

Au préalable, il faut réfléchir au contenu du projet : rénovation énergétique, rénovation extérieure, changement de la structure interne du bâtiment, etc. C'est également à ce moment, au début du projet, qu'on fait faire les études nécessaires : diagnostic de performance énergétique ou audit thermique, étude de structure, diagnostic technique global. Ces études vont permettre de connaître les travaux à faire, des plus indispensables à ceux qui sont optionnels, et d'avoir des préconisations techniques. Cette étude doit prendre en compte les règles d'urbanisme, les caractéristiques du bâti, le coût des travaux.

2 ► CONCEPTION DU PROJET

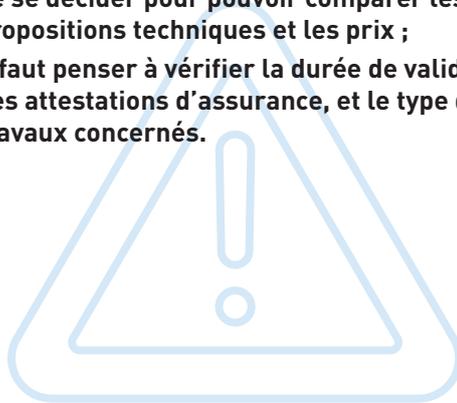
Vient ensuite la conception du projet : qu'est-ce qui va être fait et comment. Pour cela, vous pouvez vous faire accompagner par un architecte, ou par une entreprise qui a une vision d'ensemble du bâti. Pour les projets de rénovation avec agrandissement aboutissant à une surface finale supérieure à 150 m², il est obligatoire d'avoir recours à un architecte. Pour une rénovation d'ampleur sur du bâti ancien à valeur architecturale et patrimoniale importante, il est fortement conseillé d'y faire appel.

3 ► CHOIX DES ENTREPRISES

Une fois que le projet est défini, il faut consulter plusieurs entreprises et choisir celle qui va réaliser vos travaux. Le choix doit se faire en fonction de sa réputation, de la connaissance du bâti ancien et des prix.

Nos conseils pratiques

- Il existe malheureusement des arnaques, donc tapez le nom des entreprises dans un moteur de recherche pour voir s'ils ont de bons commentaires ;
- Il faut toujours faire plusieurs devis avant de se décider pour pouvoir comparer les propositions techniques et les prix ;
- Il faut penser à vérifier la durée de validité des attestations d'assurance, et le type de travaux concernés.



4 ► FINANCEMENT DES TRAVAUX

Lors de l'étape étude et conception du projet, la considération du financement du projet entre déjà en jeu. Mais, lors de cette étape 4, les dossiers doivent être constitués pour obtenir les financements qui avaient été projetés.

Si votre projet est éligible à des subventions de la part d'un ou de plusieurs financeurs, vous pouvez effectuer le dépôt du dossier de demande de subvention auprès de l'Anah, du département des Yvelines et de la ville de Meulan-en-Yvelines. Dans le cadre de l'OPAH-RU en cours au centre-ville de Meulan-en-Yvelines, vous êtes accompagné dans cette démarche et l'opérateur de l'OPAH-RU, Soliha Yvelines Essonne, effectuera le dépôt pour vous.

Il est important de noter que vous devez obtenir l'accord de subvention (sous forme de notification de subvention) avant de démarrer vos travaux. En cas de démarrage des travaux avant l'obtention d'une notification de subvention, celle-ci ne sera pas versée.

5 ► DEMANDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

En fonction de la nature des travaux, une fois la conception terminée, il faut procéder aux démarches administratives nécessaires auprès des services de la ville. Pour tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions ou relevant de l'occupation du sol, une autorisation d'urbanisme est obligatoire. Les dossiers doivent être déposés à la Mairie ou sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme de la commune (site internet). Ils sont transmis à l'Architecte des Bâtiments de France s'ils concernent les travaux situés dans le secteur protégé.

La déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme est obligatoire pour les travaux suivants : modification de façade, restauration ou remplacement de matériaux : ravalement, toiture, menuiseries, peintures, création ou modification d'ouvertures, de clôtures, devanture commerciale, construction de moins de 40 m² (extension, garage ou abris de jardin). Une autorisation de voirie est parfois requise, en plus de l'autorisation de travaux. Une déclaration préalable au titre du code de l'environnement est obligatoire pour les travaux d'enseigne.

Le permis de construire concerne des travaux de construction ou d'extension de plus de 20 m², de modification et changement de destination de locaux existants, construction sur un terrain non bâti.

Une autorisation de travaux au titre du code de la construction et de l'habitation est obligatoire pour tous travaux effectués sur un local recevant du public.

Le permis de démolir, doit être demandé pour tout bâtiment à démolir, situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les secteurs protégés.

Contacts service urbanisme ville de Meulan-en-Yvelines :

 urbanisme@ville-meulan.fr

6 ► RÉALISATION DES TRAVAUX

Durant cette étape, il convient de veiller au bon déroulement des travaux : intervention des différents corps de métier et bonne réalisation des différentes étapes. Si vous avez opté pour qu'un architecte suive les travaux, il gère ces différents aspects.

7 ► FIN DU PROJET

La fin du projet intervient à réception des travaux finis, après vérification de leur bonne réalisation. Si vous avez fait des demandes de subventions, leur paiement intervient à ce moment-là sur envoi des pièces justificatives (factures acquittées).

À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- Bureaux d'études thermique
- Bureaux d'études structure
- Artisans certifiés RGE du territoire
- Architectes spécialisés en projets de rénovation

Voir RÉPERTOIRE pages 36-37



Reconnaître le bâti ancien avant de rénover

Avant de lancer des travaux de rénovation, il est essentiel de savoir si votre maison ou votre immeuble fait partie du bâti ancien ou du bâti moderne. On considère généralement qu'un bâtiment est ancien s'il a été construit avant 1948. Si c'est le cas, il est utile de connaître sa période de construction et, si possible, son style architectural.

Pourquoi ? Parce qu'une rénovation réussie, c'est une rénovation adaptée, qui respecte l'histoire du bâtiment tout en assurant sa solidité dans le temps. Rénover un bâtiment ancien, c'est aussi préserver son charme, sa valeur patrimoniale et contribuer à l'identité du centre-ville. Les matériaux utilisés autrefois étaient souvent locaux et naturels : pierre, terre, brique, bois, métal, mâchefer, tuile, ardoise, etc. Ils ont des propriétés particulières et nécessitent des techniques de rénovation spécifiques.

- ▶ **Par exemple :** un mur en pierre a besoin de "respirer". Si on le recouvre d'un isolant étanche, l'humidité risque de s'accumuler et d'abîmer le mur.

Nos conseils pratiques



- ▶ Respectez les matériaux d'origine et les méthodes de construction traditionnelles.
- ▶ Apprenez à connaître les matériaux pour mieux les rénover.
- ▶ Évitez les transformations radicales qui dénaturent l'aspect du bâtiment.
- ▶ Faites appel à des professionnels compétents : architectes, artisans spécialisés.
- ▶ Prenez en compte l'environnement urbain : couleurs, formes, types de matériaux utilisés autour de chez vous.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ Architecte du patrimoine
- ▶ Architecte des Bâtiments de France – UDAP 78
- ▶ CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- ▶ Service urbanisme de la ville
- ▶ Archives départementales

Voir RÉPERTOIRE pages 36-37



Reconnaître Le bâti moderne

Le bâti moderne désigne les maisons et immeubles construits après 1948. Ces constructions utilisent **des matériaux industriels** comme le béton, le parpaing, l'acier, le verre, le PVC ou encore l'aluminium. Elles font appel à des techniques de construction plus contemporaines que celles du bâti ancien. Cependant, jusqu'aux années 70-80, **les performances énergétiques** (isolation, confort thermique...) n'étaient pas une priorité. **Résultat** : beaucoup de ces bâtiments sont aujourd'hui **mal isolés** et nécessitent une rénovation pour améliorer leur performance tout en respectant leur identité.

- ▶ **À noter** : certains bâtiments de cette période possèdent **un style architectural marqué**, typique de leur époque. Ces éléments sont souvent originaux et méritent d'être **conservés et valorisés**.



Conseils pratiques



- ▶ **Préservez l'identité du bâtiment** : certains détails font tout son caractère ! Pensez aux formes, aux matériaux d'origine, à la composition des façades et des ouvertures. Évitez les transformations qui gommeraient son style.
- ▶ **Restez cohérent avec l'environnement urbain** : couleurs, formes et matériaux doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage du quartier.
- ▶ **Anticipez les enjeux techniques** : certains matériaux utilisés à l'époque (comme le plomb ou l'amiante) sont aujourd'hui considérés comme nocifs. Faites appel à des professionnels qualifiés pour identifier et traiter ces éléments **en toute sécurité**.

À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ Architecte du patrimoine
- ▶ Architecte des Bâtiments de France (si périmètre ABF)
- ▶ CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- ▶ Service urbanisme de la ville (si nécessaire)

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37



FICHE 4

Traiter le toit

Le toit, un élément clé de votre bâtiment

Quand on parle de "toit", on pense souvent uniquement à la couverture (tuiles, ardoises, zinc...), mais en réalité, le toit comprend aussi **la charpente**, qui soutient l'ensemble. On parle alors de **toiture** pour désigner cet ensemble charpente + couverture.



Le toit est parfois surnommé **"la cinquième façade"** du bâtiment. Même si on ne le voit pas toujours de près, il joue un rôle fondamental :

- ▶ **Il protège la maison des intempéries** (pluie, vent, neige...).
- ▶ **Il contribue à l'isolation thermique** du bâtiment.
- ▶ **Il participe à l'identité visuelle** de votre maison et du paysage environnant.
- ▶ **À noter : un toit mal entretenu peut entraîner des problèmes sérieux type** infiltrations, humidité, apparition de champignons, affaiblissement de la charpente... Autant de désordres coûteux à réparer s'ils ne sont pas pris à temps.

Nos conseils pratiques



- ▶ **Faites vérifier régulièrement votre toiture**, surtout après des événements climatiques violents (tempête, grêle, fortes pluies...).
- ▶ **Faites remplacer les tuiles abîmées** ou envisagez une réfection partielle : cela prolonge la durée de vie de votre toiture sans avoir à tout refaire.
- ▶ **Soyez attentif aux points sensibles** : fenêtres de toit, Velux, lucarnes... Ce sont des zones à risque pour les infiltrations. Pour toute création d'ouverture, pensez à consulter un professionnel et à vous renseigner sur les autorisations d'urbanisme.
- ▶ **Nettoyez régulièrement la mousse** sur votre toiture : elle retient l'humidité, fragilise les matériaux et peut endommager la charpente.
- ▶ **Surveillez l'état de la charpente** : en cas de traces d'humidité ou de déformation, faites-la vérifier. Des éléments trop fragilisés doivent être remplacés rapidement.
- ▶ **Faites appel à un couvreur** si vous constatez de l'humidité dans les combles : il pourra contrôler l'étanchéité et la ventilation.
- ▶ **Renforcez l'isolation des combles** si cela est possible : c'est souvent l'un des meilleurs moyens de gagner en confort thermique.
- ▶ **Évitez les ajouts mal intégrés** (panneaux solaires, antennes, fenêtres de toit non conformes) qui nuisent à l'esthétique et parfois à l'efficacité de la toiture.
- ▶ **Préservez les matériaux d'origine** (comme les anciennes tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge flammée), qui donnent tout son caractère au toit.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ **Couvreur** (spécialisé dans des techniques anciennes, si nécessaire)
- ▶ **Bureau d'étude** (en cas d'infiltrations difficiles à détecter)

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37



L'analyse patrimoniale de l'Architecte des Bâtiments de France

INTERVENTIONS / TRAVAUX	BÂTI COURANT	BÂTI SPÉCIFIQUE	BÂTI REMARQUABLE
Isoler la toiture	Envisager une isolation par l'intérieur , sous rampants, entre chevrons, ou au niveau du sol des combles.	Envisager une isolation par l'intérieur , sous rampants, ou au niveau du sol des combles. L'isolation par l'extérieur n'est pas envisageable.	
Créer des nouvelles ouvertures en toiture sous la forme de châssis de toit (type tabatières)	Respecter les proportions et l'alignement des ouvertures existantes en toiture et les axer sur celles des niveaux inférieurs. Les châssis seront d'un modèle "patrimoine" avec meneau central et de dimensions réduites.		La stricte conservation de la composition des toitures est essentielle à la préservation de la qualité patrimoniale du bâtiment.
Créer de nouvelles lucarnes	Les nouvelles lucarnes auront des proportions traditionnelles plus hautes que larges et seront positionnées axées au-dessus des baies des niveaux inférieurs.		La création de nouvelle lucarne n'est pas envisageable.
Restaurer la couverture	La restauration de la couverture devra reprendre les caractéristiques des matériaux des couvertures traditionnelles (tuile de terre cuite de couleur rouge, ardoise ou zinc). Le choix du matériau sera cohérent avec le style du bâtiment et ses dispositions d'origine. Les couvertures de teintes foncées (grises et noires) ne sont pas envisageables.		



Traiter les murs

Les murs : bien plus qu'un simple habillage

Les murs jouent un rôle central dans un bâtiment. Ils assurent à la fois :

- ▶ **la structure**, c'est-à-dire la solidité du bâtiment,
- ▶ **l'enveloppe**, qui protège l'intérieur des agressions extérieures,
- ▶ **l'apparence**, qui participe à l'identité visuelle de votre maison ou immeuble.

Un bon entretien des murs est donc essentiel **pour préserver la santé du bâtiment**, mais aussi pour valoriser le patrimoine architectural de votre quartier.

- ▶ **À noter : les murs sont aussi un élément clé de l'isolation thermique.** Mais attention : pour qu'un mur "fonctionne" correctement, il doit pouvoir **respirer**. Si l'humidité reste piégée à l'intérieur, cela peut causer des dégâts à long terme.

Ce qui compose un mur

Un mur est généralement constitué de trois couches :

- ▶ **la structure** (invisible), qui assure la stabilité,
- ▶ **le revêtement**, qui protège cette structure (enduit, crépi...),
- ▶ **le décor**, qui donne au bâtiment son caractère (modénatures, inscriptions anciennes...).

Nos conseils pratiques



- ▶ **Évitez les matériaux modernes inadaptés, notamment sur les murs anciens** : un enduit trop imperméable empêche le mur de respirer, ce qui peut nuire à sa solidité. Cela vaut aussi bien pour l'extérieur que pour l'intérieur.
- ▶ **Respectez les matériaux d'origine** : par exemple, n'appliquez pas de ciment ou de béton sur un mur en pierre ou en brique. Ces matériaux anciens ont besoin de solutions adaptées, sous peine d'accélérer leur dégradation.
- ▶ **Redonnez vie aux éléments décoratifs** qui ont pu être supprimés : inscriptions d'anciens commerces, moulures, encadrements de fenêtres... Ces détails font le charme du bâtiment.
- ▶ **Surveillez les fissures** : si elles vous semblent inhabituelles, faites-les contrôler par une entreprise spécialisée. Elle pourra poser des repères pour vérifier leur évolution.
- ▶ **Soyez vigilant à l'humidité** : remontées capillaires, infiltrations, dégâts des eaux... Ces signes peuvent fragiliser la structure.
- ▶ **Entretenez les murs avec les bonnes techniques** : par exemple, pour un enduit ancien, un nettoyage doux à l'eau (sans pression) et un simple brossage suffisent souvent.



FOCUS ► L'isolation des murs

Pour l'isolation des murs, les possibilités techniques et réglementaires sont très différentes entre le bâti ancien et le bâti moderne, mais également en fonction de la position du bâtiment par rapport à son environnement.

- ▶ **Commencer par étudier le contexte d'implantation** : exposition, mitoyenneté, exposition aux vents, etc.), cela vous permettra de déterminer quels murs doivent et peuvent être isolés.
- ▶ **Bâti ancien** : l'utilisation d'isolants respirants est fondamentale car il faut éviter de piéger l'humidité dans les murs.
- ▶ **Bâti ancien** : si la façade présente des éléments remarquables ou des matériaux anciens (pierre visible par exemple), l'isolation par l'extérieur sera à proscrire ou conditionnée à la restitution/conservation de ces éléments d'origine.
- ▶ **Il est permis de surplomber la parcelle voisine ou le domaine public de 35 cm pour une isolation par l'extérieur** (accord écrit du propriétaire, cf. : Loi Climat et Résilience du 24 août 2021).
- ▶ **L'isolation par l'intérieur est possible**, elle est moins coûteuse mais oblige à intervenir sur l'intérieur (modifier les réseaux), réduit la surface des logements et est moins performante techniquement (création de ponts thermiques en particulier sur le bâti moderne).
- ▶ **Il faut éviter les "ponts thermiques"** : vérifier qu'il y a une continuité de l'isolation entre les murs, le toit et le plancher bas.
- ▶ **L'enduit "chaux-chaivre" ou équivalent** (avec du liège par exemple) permet de respecter l'intérêt patrimonial d'un bâti et les caractéristiques de ses murs, il peut s'effectuer à l'intérieur comme à l'extérieur.
- ▶ **La "correction thermique"** (appliquer un enduit allégé par des granulats sur les parois à l'intérieur ou à l'extérieur) permet de lutter contre le phénomène de paroi froide et bien qu'il ne s'agisse pas d'une isolation thermique, elle permet d'améliorer ainsi le confort pour les occupants.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

Autorisation et conseil

- ▶ **Service urbanisme pour des modifications extérieures**
- ▶ **Centre technique communautaire GPS&O** pour l'obtention des autorisations spécifiques pour les rénovations par l'extérieur empiétant sur le domaine public
- ▶ **Espace Conseil France Rénov : Energies Solidaires**
- ▶ **CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement**

Travaux

- ▶ **Architecte du patrimoine**
- ▶ **Bureau d'étude thermique** (pour rénovation énergétique)
- ▶ **Bureau d'étude structure (en cas de fissures préoccupantes ou désordres structurels)**
- ▶ **Artisan spécialisé dans le bâti ancien**

Voir RÉPERTOIRE pages 36-37



L'analyse patrimoniale de l'Architecte des Bâtiments de France

INTERVENTIONS / TRAVAUX	BÂTI COURANT	BÂTI SPÉCIFIQUE	BÂTI REMARQUABLE
Envisager le ravalement de la façade	Le ravalement devra prendre en compte la spécificité des matériaux constitutifs de la façade. Les maçonneries anciennes devront être recouvertes d'enduits à base de chaux, de peintures microporeuses ou délicatement nettoyés (pierre de taille, brique). Les enduits ciments et peintures filmogènes sont incompatibles, le nettoyage à haute pression fragilise les structures et les décors.		
Poser une isolation thermique par l'extérieur (ITE)	L'isolation des murs par l'extérieurs est envisageable sur les murs non visibles depuis l'espace public et sous réserve de l'absence totale de décor de façade. Le choix du type d'isolant devra être compatible avec la nature du matériau de façade. Côté rue, la priorité sera donnée à la restauration des façades anciennes selon des techniques traditionnelles.	Ce procédé, via le recouvrement de toute la modénature de façade et les décors anciens, est destructeur de la qualité patrimoniale du bâtiment. Pour cela elle n'est pas envisageable. D'autres postes d'économie d'énergie seront étudiés, dont la possibilité d'isolation par l'intérieur.	
Améliorer la performance thermique des murs	Il est possible d'étudier la mise en œuvre de "correcteurs thermiques" minces sur les faces intérieures du logement (peinture ou enduits isolants, dalles de liège, doublages et isolation intérieure).		



Transformer le bâti existant (diviser, remembering)

Adapter un bâtiment ancien aux besoins d'aujourd'hui est souvent nécessaire, notamment pour créer de nouveaux logements. Cela peut permettre de **diviser une grande surface** (comme un ancien immeuble familial ou une grande maison) en plusieurs appartements plus petits, correspondant mieux aux besoins actuels des ménages.



Mais cette transformation ne doit pas se faire au détriment de **la qualité du bâti ni de son caractère patrimonial**. Il s'agit de trouver le bon équilibre entre modernisation et préservation.

- ▶ **À noter** : chaque nouveau logement créé doit respecter **les règles minimales d'habitabilité**, notamment une surface d'**au moins 9 m²**, une bonne hauteur sous plafond, une aération suffisante, et des équipements de base confortables (sanitaires, rangements...).

Nos conseils pratiques



- ▶ **Respectez les règles d'urbanisme et les normes de l'habitat**, en particulier si vous créez plusieurs logements dans un même bâtiment.
- ▶ **Assurez-vous que chaque logement respecte les critères de décence** : chauffage, éclairage naturel, ventilation, etc.
- ▶ **Soignez l'agencement intérieur** : dimensions des pièces, confort des habitants, circulation fluide, parties communes agréables dans les immeubles collectifs.
- ▶ **Prévoyez les espaces secondaires nécessaires** : stationnements, locaux poubelles, caves, espaces vélos... Ces éléments sont essentiels à la qualité de vie.
- ▶ **Respectez les proportions et l'allure du bâtiment d'origine** : conservez ce qui fait son charme (hauteur des façades, ouvertures, toiture, clôtures...).
- ▶ **Préservez les éléments patrimoniaux** : évitez les démolitions inutiles ou les aménagements qui dénatureraient l'identité du lieu (ex. : multiplication de surfaces bétonnées).
- ▶ **Faites appel à un architecte** : il vous accompagnera pour concevoir un projet de qualité, respectueux du bâtiment et conforme à la réglementation.
- ▶ **Pensez à la réversibilité** : si possible, concevez des transformations qui pourraient être modifiées ou annulées à l'avenir, pour préserver les usages à long terme.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

Autorisation et conseil

- ▶ Service urbanisme pour une autorisation de diviser ou un changement d'affectation
- ▶ Service Habitat pour l'obtention d'un permis de louer

Travaux

- ▶ Architecte du patrimoine
- ▶ Géomètre

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37



Modifier les baies et les façades

Réhabilitation globale : transformer sans dénaturer

Quand on entreprend **une réhabilitation générale** d'un bâtiment, cela signifie qu'on repense à la fois :

- ▶ **l'organisation intérieure** (nouvelle répartition des pièces, création d'entrées supplémentaires...),
- ▶ et **l'apparence extérieure** (modification des fenêtres, de la façade, de la toiture...).

Ces transformations doivent permettre de **moderniser le lieu pour de nouveaux usages, tout en respectant l'âme du bâtiment et son intégration dans son environnement.**



- ▶ **Par exemple** : transformer une grande maison ancienne en plusieurs logements peut nécessiter de créer de nouvelles fenêtres ou portes. Ces changements doivent rester **cohérents avec l'architecture d'origine**, pour préserver l'harmonie de l'ensemble

Nos conseils pratiques



- ▶ **Préservez le caractère du bâtiment** : gardez ce qui en fait le charme, même si vous en modifiez l'usage.
- ▶ **Respectez les alignements** : toute nouvelle ouverture (porte, fenêtre...) doit s'aligner avec celles déjà existantes.
- ▶ **Conservez les bonnes proportions** : dans le bâti ancien, les fenêtres sont souvent plus hautes que larges — gardez cette logique.
- ▶ **Pensez à la lumière naturelle** : bien placer les ouvertures permet de profiter du soleil en hiver sans surchauffer le logement en été. C'est un atout pour le confort thermique et la facture énergétique.
- ▶ **Soyez attentif en cas de travaux en toiture** : l'ajout de fenêtres de toit, de lucarnes ou d'autres ouvertures demande de préserver l'étanchéité et de respecter les règles d'urbanisme locales.
- ▶ **Faites appel à un architecte** pour concevoir un projet de qualité et à un expert en structure si les travaux modifient les murs porteurs — leur intervention est souvent nécessaire pour les autorisations administratives.

À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

Autorisation et conseil

- ▶ **Architecte des Bâtiments de France**
- ▶ **Service urbanisme de la Ville**
- ▶ **CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement**

Travaux

- ▶ **Architecte du patrimoine**
- ▶ **Bureau d'étude structure**
- ▶ **Artisan spécialisé** maîtrisant les règles de l'art

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37



L'analyse patrimoniale de l'Architecte des Bâtiments de France

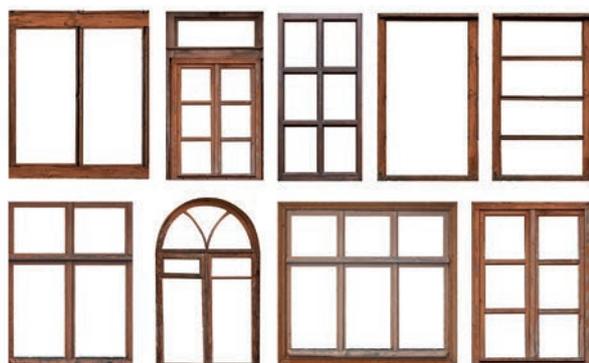
INTERVENTIONS / TRAVAUX	BÂTI COURANT	BÂTI SPÉCIFIQUE	BÂTI REMARQUABLE
Créer et disposer les nouveaux percements sur la façade	Les nouveaux percements seront dans l'alignement ou dans l'axe des ouvertures existantes.	Les éventuelles modifications ne devront pas modifier le caractère et la composition du bâtiment.	Aucune modification ne peut être envisagée.
Dimensionner les nouveaux percements	Respecter les proportions traditionnelles des baies dans le bâti ancien, c'est-à-dire plus hautes que larges.		Aucune modification ne peut être envisagée.
Poser un bardage	Les bardages sont envisageables sur les façades non visibles depuis l'espace public et sous réserve de ne cacher aucun élément de décor caractéristique.		Aucune modification ne peut être envisagée.
Surélever son bâtiment	Une surélévation d'un bâtiment plus bas que son environnement immédiat peut être envisagée. La hauteur ne devra en aucun cas dépasser la hauteur moyenne de la rue.		Aucune modification ne peut être envisagée.
Créer une extension	Une extension sur cour, non visible depuis l'espace public, est envisageable dans le cas d'une étude globale de rénovation du bâtiment.		Aucune modification ne peut être envisagée.
Envisager une démolition	L'authenticité et l'ancienneté des bâtiments sont des éléments essentiels de la qualité des centres anciens. Seul un état sanitaire très altéré et irréversible ou un arrêté de péril motivera leur démolition.		



Traiter les fenêtres et les volets

Fenêtres et volets : confort et caractère

Les fenêtres (menuiseries) et volets (contre-vents) jouent un rôle essentiel dans un bâtiment, à la fois **sur le plan esthétique et énergétique**. Ils permettent :



- ▶ **d'améliorer le confort thermique** (limitation des pertes de chaleur),
 - ▶ **d'assurer une bonne isolation acoustique,**
 - ▶ **de réguler la lumière et l'humidité,**
 - ▶ tout en participant à **l'identité architecturale** du bâtiment.
- ▶ **À noter :** Aujourd'hui, on pense parfois que les volets sont accessoires. Pourtant, dans le bâti ancien, ils font partie intégrante de la façade. **Leur présence renforce le cachet du bâtiment** et contribue aussi à son isolation.



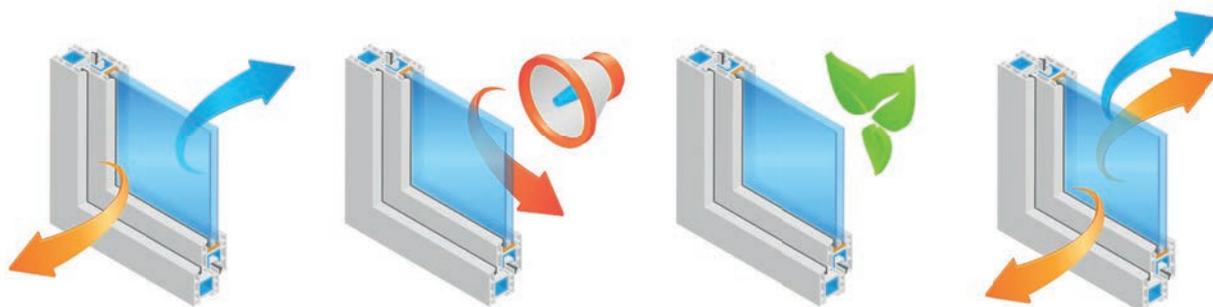
Nos conseils pratiques



- ▶ **Préservez l'organisation bioclimatique du bâtiment :** l'orientation, la taille et la disposition des fenêtres influencent naturellement la température intérieure.
- ▶ **Améliorez l'étanchéité de vos fenêtres :** de simples joints bien posés entre l'ouvrant et le dormant peuvent réduire les infiltrations d'air, sans devoir remplacer la fenêtre.
- ▶ **Remplacez le vitrage si nécessaire :** passer du simple au double vitrage (ou améliorer un double vitrage ancien) permet de gagner en confort, été comme hiver.
- ▶ **Entretenez régulièrement volets et fenêtres :** surtout pour le bois, utilisez des peintures microporeuses adaptées (non synthétiques) pour le protéger tout en le laissant respirer.
- ▶ **Réparez plutôt que remplacer :** réfection des bois, pose d'un survitrage ou d'une deuxième fenêtre peuvent suffire à améliorer les performances, sans changer tout l'ensemble.
- ▶ **Si vous devez changer les fenêtres, choisissez des matériaux cohérents avec l'identité du bâtiment :**
 - ▶ **Bois** pour les bâtiments anciens (authenticité, durabilité),
 - ▶ **Aluminium** pour les constructions modernes ou de style industriel,
 - ▶ **PVC uniquement** pour les bâtiments récents en béton, si bien intégré visuellement.
- ✓ **Évitez les volets roulants à coffre apparent, surtout dans les bâtiments anciens :** ils nuisent à l'esthétique et à l'harmonie de la façade.
- ✓ **Respectez les proportions et divisions d'origine :** conservez le style des anciennes fenêtres (formes, croisillons, petits bois...).
- ✓ **Sécurisez les fenêtres en étage avec des garde-corps,** à la fois sûrs et bien intégrés au style de la façade.
- ✓ **Choisissez des matériaux naturels si possible :** plus durables et plus sains, mais ils demandent un **entretien régulier**.
- ✓ En cas de restauration de volets, **pensez à traiter les pièces métalliques contre la rouille.**



FOCUS ► Pour un meilleur confort thermique



Bien choisir et bien utiliser ses fenêtres et volets peut faire une vraie différence dans le confort thermique de son logement, que ce soit pour garder la chaleur en hiver ou préserver la fraîcheur en été.

Des menuiseries bien pensées et bien placées permettent de :

- **profiter au maximum de l'ensoleillement naturel en hiver,**
- **limiter la surchauffe en été** grâce à des protections adaptées (volets, stores, casquettes...),
- **améliorer l'isolation globale du logement** (double ou triple vitrage).

Nos astuces simples et efficaces

- **Privilégiez de grandes ouvertures** pour maximiser la lumière naturelle et les apports solaires passifs en hiver... à condition de pouvoir les occulter efficacement en été (volets, stores).
- **Rénover les fenêtres** (ou simplement changer le vitrage) est souvent un investissement rentable en matière de performance énergétique.

- **En été, fermez les volets dès le matin** pour empêcher la chaleur d'entrer : cela permet de garder l'intérieur nettement plus frais.
- **Les stores extérieurs sont très efficaces** pour éviter l'effet de serre lié aux vitrages exposés au soleil.
- **Sur un bâti moderne, pensez aux casquettes et auvents** : ils offrent une ombre bienvenue sans bloquer la lumière naturelle.
- **Dans le bâti ancien, certains éléments d'origine apportent naturellement de l'ombre** : modénatures, corniches, croisillons...
- **Enfin, plantez ou installez de la végétation autour des ouvertures** : des plantes en pot sur un balcon ou en rebord de fenêtre créent une ombre fraîche et naturelle, tout en apportant une touche de verdure agréable.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

Autorisation et conseil

- **Service urbanisme** pour les autorisations de modifications extérieures
- **Architecte des Bâtiments de France**
- **CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement**

Travaux

- **Menuisier extérieur, fenêtrier**

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37



L'analyse patrimoniale de l'Architecte des Bâtiments de France

INTERVENTIONS / TRAVAUX	BÂTI COURANT	BÂTI SPÉCIFIQUE	BÂTI REMARQUABLE
Remplacer les menuiseries de fenêtres	Les nouvelles menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries anciennes avec la pose de petits bois. Ils seront collés sur la face extérieure du vitrage. Dans certains cas la modification des menuiseries devra être l'occasion de retrouver un dessin patrimonial à plusieurs carreaux et petits bois.	Une attention particulière sera apportée à ces bâtiment où la finesse des menuiseries et la qualité du dessin en harmonie avec le style du bâtiment sera exigée.	
Envisager le dessin / les proportions/finesse	A envisager.		
Restaurer garde-corps, volets	A envisager.		
Choisir la couleur des fenêtres	Les menuiseries de fenêtres seront de couleurs pâles ou pastel. Les blancs pur, noirs ou gris foncés ne correspondent pas à des couleurs adaptées au centre-ville patrimonial.	Une étude spécifique historique ou stratigraphique peut être envisagée pour éventuellement restituer des dispositions anciennes et déroger aux dispositions courantes	
Remplacer des volets usés	La conservation des volets anciens avec uniquement la restauration des pièces défectueuses est préférée au changement à neuf. Dans tous les cas, la conservation du type de volet existant sera demandée (battant ou repliant).		



INTERVENTIONS / TRAVAUX	BÂTI COURANT	BÂTI SPÉCIFIQUE	BÂTI REMARQUABLE
Choisir le bon matériau pour de nouveaux volets	Le PVC et l'aluminium sont exclus. Les volets seront traditionnels à lames en bois peint.		
Choisir la bonne couleur pour repeindre ses volets	La remise en peinture sera d'une teinte s'inspirant des couleurs locales. Le blanc pur est à éviter. En aucun cas la finition rustique de type lasurée ne sera envisagée.		
Poser de volets lorsque l'immeuble n'en dispose pas	La pose de volets battants ou repliables en façade peut s'envisager si la forme de la baie et le dessin de la façade le permettent	Aucun dispositif rajouté en façade ne sera envisagé s'il n'est pas attesté de la présence ancienne de volets (vestige de gonds, photographies anciennes...).	
Poser des volets roulants	Le volet roulant ne peut s'envisager que dans le cas de bâtiments contemporains , si la pose se fait à l'arrière du linteau. Le volet sera de la couleur de la menuiserie.	Le volet roulant n'est pas cohérent avec la qualité et le style architectural du bâtiment. Il conviendra d'envisager un autre type de volets plus traditionnel (battant ou repliable en tableau).	
Poser de volets intérieurs	Selon les contraintes extérieures, la mise en œuvre de volets repliables en bois en intérieur sera une alternative intéressante pour limiter la perte de chaleur la nuit.		



Traiter les portes

La porte : entrée du bâtiment, reflet de son caractère

La porte d'entrée est bien plus qu'un simple accès : elle constitue le point d'accueil du bâtiment, à l'échelle humaine, et reflète souvent la qualité de son architecture.



C'est un élément à la fois **fonctionnel et décoratif**, qui doit répondre à plusieurs enjeux :

- ▶ **Respect du patrimoine** (forme, matériau, style),
 - ▶ **Performance thermique et acoustique**,
 - ▶ **Sécurité du logement**.
- ▶ **À noter** : le traitement de la porte peut varier selon **sa visibilité depuis l'espace public** : une porte visible depuis la rue doit s'intégrer avec soin dans le paysage urbain.



Nos conseils pratiques



- ▶ **Préservez autant que possible les portes anciennes**, notamment en bois, ainsi que les éléments de ferronnerie (poignées, heurtoirs, grilles...). Ils sont souvent uniques et pleins de caractère.
- ▶ Si la porte ancienne est belle mais peu performante thermiquement, **envisagez une double porte ou l'ajout d'un panneau d'isolation discret à l'intérieur**.
- ▶ **Calfeutrez les joints autour de la porte pour limiter les infiltrations d'air** et améliorer le confort intérieur, sans avoir besoin de remplacer la porte.
- ▶ **Faites appel à un artisan spécialisé** pour restaurer une porte ancienne : certaines sont de véritables pièces d'artisanat, à valoriser.
- ▶ Si le remplacement est inévitable, **choisissez des matériaux, formes et couleurs proches de l'original ou en cohérence avec l'architecture locale**. Ce type de modification est souvent soumis à autorisation d'urbanisme.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

Autorisation et conseil

- ▶ **Service urbanisme pour les autorisations de modifications extérieures**
- ▶ **Architecte des Bâtiments de France**
- ▶ **CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement**

Travaux

- ▶ **Artisan spécialisé** (menuisier, fenêtrier, compagnon, etc.)

Voir **RÉPERTOIRE pages 36-37**



L'analyse patrimoniale de l'Architecte des Bâtiments de France

INTERVENTIONS / TRAVAUX	BÂTI COURANT	BÂTI SPÉCIFIQUE	BÂTI REMARQUABLE
Remplacer ou restaurer la porte d'entrée du bâtiment	La porte d'entrée d'un bâtiment est un élément décoratif de très grande importance. Certaines portes anciennes richement moulurées et décorées présentent un intérêt patrimonial fort. Ces portes seront strictement conservées et restaurées. Les portes de qualité patrimoniale plus faible pourront être modifiées et remplacées par des modèles traditionnels à cadres et moulures.		
Mettre en couleur la porte d'entrée	La porte d'entrée est l'un des objets les plus importants d'une façade nécessitant une couleur foncée. Elle peut être envisagée en vert, bleu, rouge, ..., sans être voyante. L'alternance de la couleur envisagée permettra de distinguer l'immeuble de son voisin.	Une étude spécifique historique ou stratigraphique peut être envisagée pour éventuellement restituer des dispositions anciennes et déroger aux dispositions courantes.	
Gérer l'isolation thermique de la porte d'entrée	Pour les portes de grande qualité qui seront restaurées et conservées, il est possible de prévoir l'installation de joints isolants par un menuisier, de créer un sas avec une 2 ^e porte vers l'intérieur ou de prévoir la pose de rideaux isolants sur la face intérieure.		



Diagnostiquer les pathologies

Pourquoi faire un diagnostic avant de rénover ?

Avant de lancer des travaux de rénovation ou de réhabilitation sur un bâtiment ancien, **il est indispensable de faire établir un diagnostic par un professionnel qualifié.**



Ce diagnostic est la **première étape essentielle** pour :

- ▶ bien comprendre **l'état du bâtiment**,
 - ▶ identifier **les pathologies visibles ou invisibles**,
 - ▶ définir **les travaux vraiment nécessaires**,
 - ▶ **éviter les erreurs** qui pourraient aggraver les problèmes existants.
- ▶ **À noter** : un bon diagnostic permet de prendre **les bonnes décisions au bon moment** et d'**adapter les interventions** à la spécificité du bâtiment. Il contribue ainsi à **préserver le bâti sur le long terme.**

Nos conseils pratiques



- ▶ **Soyez vigilant aux fissures** : repérez leur position, leur taille et leur évolution. Une fissure négligée peut entraîner des dégâts majeurs (chute de corniche, affaissement, voire effondrement).
- ▶ **Faites appel à un professionnel qualifié** (bureau d'études ou entreprise spécialisée) pour évaluer les problèmes structurels.
- ▶ Agissez rapidement en cas d'infiltration d'eau ou de dégât des eaux : ce sont des causes fréquentes de dégradation durable du bâti.
- ▶ **Contrôlez l'évacuation des eaux de pluie** : gouttières, descentes et regards doivent fonctionner correctement pour éviter l'humidité dans les murs.
- ▶ **Soyez attentif aux signes d'humidité** : moisissures, murs humides, planchers dégradés... Ces signaux doivent vous alerter. Un professionnel pourra en identifier la cause réelle et proposer des solutions adaptées.
- ▶ **Entretenez régulièrement l'enveloppe du bâtiment** : toiture, murs, fenêtres, portes... ce sont les premières protections contre les intempéries.
- ▶ **Signalez tout danger potentiel** (élément instable, fissure inquiétante...) au service Habitat ou Urbanisme de votre commune.
- ▶ **Informez-vous sur les risques spécifiques à votre région** : sols argileux, retrait-gonflement dû à la sécheresse, nappes phréatiques... **Rendez-vous sur www.georisques.gouv.fr** pour en savoir plus.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ Services Habitat et Urbanisme de la Ville
- ▶ Bureau d'étude structure
- ▶ Architecte spécialisé
- ▶ Artisan agréé

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37



Traiter les problématiques structurelles

Ne pas attendre pour agir !

Certains problèmes dans un bâtiment ne sont pas visibles au premier coup d'œil, mais peuvent représenter **un danger réel** pour :

- ▶ **la sécurité des occupants et des passants,**
- ▶ **la solidité du bâtiment sur le long terme.**
- ▶ **À noter :** des infiltrations répétées ou des canalisations défectueuses, par exemple, peuvent à terme fragiliser la charpente en bois, provoquer l'apparition de **champignons destructeurs**, et entraîner des dégâts majeurs.



Une fois le diagnostic réalisé par un expert, il est essentiel d'agir vite et dans le bon ordre. Cela permet :

- ▶ **d'éviter que les désordres ne s'aggravent,**
- ▶ **de préserver la sécurité publique,**
- ▶ **de limiter les coûts futurs** en anticipant les interventions nécessaires.

Nos conseils pratiques



- ▶ **Intervenez rapidement dès qu'une pathologie structurelle est identifiée.** Certains désordres nécessitent une intervention d'urgence.
- ▶ **Protégez les zones à risque immédiat :** installez des filets sous les éléments menaçant de tomber (ex. : corniche, cheminée), bâchez une toiture infiltrée, ou limitez l'accès aux zones dangereuses.

En tant que propriétaire, vous êtes responsable des mesures de sécurité.

- ▶ **Demandez plusieurs avis :** faire appel à plusieurs professionnels peut vous aider à mieux cerner la nature du problème et les solutions les plus adaptées.
- ▶ **Respectez l'ordre logique des travaux :** par exemple, ne pas isoler un mur si l'installation électrique doit être refaite ensuite. Cela évite de devoir tout recommencer.
- ▶ **Planifiez les interventions en plusieurs phases si nécessaire :**
 - ▶ **Supprimer la cause du problème,**
 - ▶ **Réparer les dégâts principaux,**
 - ▶ **Reprendre les zones impactées secondairement.**
- ▶ **Choisissez des professionnels qualifiés, en particulier si votre bâtiment est ancien :** des techniques spécifiques sont parfois nécessaires pour ne pas aggraver l'existant.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ **Maître d'œuvre / architecte spécialisé**
- ▶ **Bureau d'étude structure**
- ▶ **Couvreur**
- ▶ **Artisan gros œuvre** (si pertinent, expert du bâtiment ancien)

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37



Traiter les problématiques d'humidité

L'humidité : un ennemi silencieux mais redoutable

L'humidité est l'un des plus grands dangers pour un bâtiment. Elle peut :

- ▶ **endommager sa structure** (maçonnerie, charpente),
 - ▶ **favoriser l'apparition de champignons et de pathologies du bâti**,
 - ▶ **détériorer les finitions intérieures** (peintures, papiers peints, revêtements...),
 - ▶ **abîmer le mobilier**,
 - ▶ et **avoir des conséquences importantes sur la santé des occupants** (moisissures, air vicié, inconfort thermique...).
- ▶ **À noter** : agir rapidement permet d'éviter des travaux lourds et coûteux, tout en améliorant la qualité de vie dans le logement.

Quelles sont les causes possibles ?

L'humidité peut venir de plusieurs sources :

- ▶ **Infiltrations** à travers une toiture, des murs ou des menuiseries mal étanches,
- ▶ **Remontées capillaires** : l'humidité du sol remonte dans les murs, provoquant des taches en bas des cloisons,
- ▶ **Condensation** : elle s'accumule sur ou dans les parois si le logement est trop hermétique, surtout dans le bâti ancien qui a besoin de "respirer",
- ▶ **Activités quotidiennes** (cuisine, lessive, douche...) si la ventilation est insuffisante,
- ▶ **Dégâts des eaux** non traités ou mal réparés.

Nos conseils pratiques



- ▶ **Aérez régulièrement chaque pièce et ne bouchez jamais les grilles d'aération** : elles sont indispensables pour renouveler l'air.
- ▶ **Améliorez la ventilation si nécessaire** : installez une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), des bouches d'extraction, ou ajoutez des grilles d'aération dans les fenêtres.
- ▶ **En cas d'humidité dans les murs, envisagez des travaux adaptés** : drainage, hérisson ventilé sous plancher, reprise d'étanchéité, etc.
- ▶ **Si vous isolez par l'extérieur, pensez à adapter ou renforcer la ventilation intérieure** : une bonne isolation sans une bonne aération peut aggraver les problèmes d'humidité.
- ▶ **Choisissez des matériaux compatibles entre eux, surtout pour les façades**. Un enduit trop imperméable sur un mur ancien peut empêcher l'humidité de s'évacuer correctement.



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ **Service Habitat de la Ville**
- ▶ **Assurance Habitation**
- ▶ **Expert en bâtiment**
- ▶ **Artisan spécialisé** (maçon, plombier, chauffagiste, ...)

Voir **RÉPERTOIRE** pages 36-37





FOCUS ► Connaître les potentielles causes des pathologies que vous observez chez vous

Pathologies observées	Causes possibles
Condensation sur les murs	Mauvaise aération, mauvaise isolation (pas de frein vapeur, non-respect d'une succession de matériaux laissant passer de plus en plus la vapeur d'eau)
Humidité relative élevée	Mauvaise aération, remontées capillaires, mauvais usage appareil domestique (gazinière, poêle à pétrole de type Zibro...)
Dégradation dans les angles	Condensation, humidité accidentelle
Sol transpirant	Condensation ou remontées capillaires
Tâches sur la façade extérieure	Remontées capillaires, pluie battante, récupération eau pluviale défectueuse
Efflorescence (trace de sel) aux étages	Pluie battante, humidité accidentelle
Efflorescence au niveau du sol	Remontées capillaires, mauvais drainage, récupération eau pluviale défectueuse

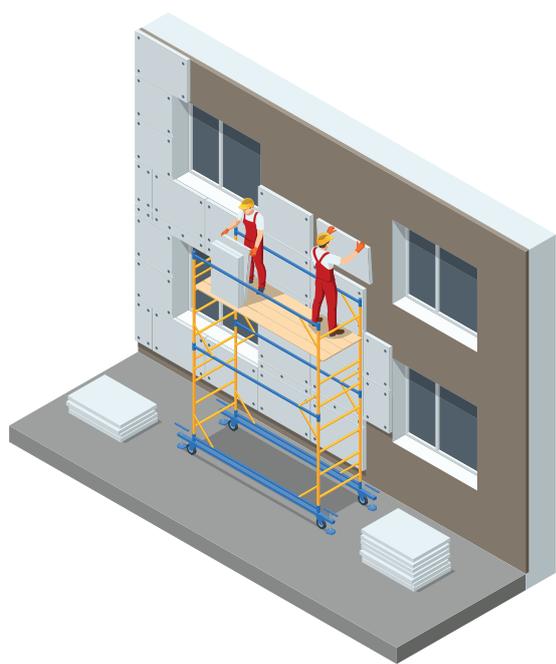


Améliorer les performances thermiques et énergétiques du bâti

La rénovation énergétique : pour une maison plus confortable et plus responsable

La rénovation énergétique est devenue indispensable. Elle répond à un double objectif :

- ▶ **réduire l'empreinte carbone** de nos logements pour protéger la planète,
- ▶ **améliorer concrètement la vie quotidienne** : confort thermique et acoustique, économies sur les factures, valorisation du bien immobilier...



- ▶ **À noter** : bien pensée, une rénovation énergétique permet d'**allier écologie, économies et qualité de vie**. Pour être efficace, elle doit s'inscrire dans une logique globale et durable.

Nos conseils pratiques



- ▶ **Commencez par un audit énergétique complet** : cela permet de connaître les priorités, les points faibles du logement et les interventions les plus rentables.
- ▶ **Isolez d'abord, chauffez ensuite** : inutile de changer de chauffage si votre maison continue à perdre sa chaleur !
- ▶ **Isolez les combles**, avec des matériaux adaptés aussi bien à l'hiver qu'à l'été (ex. : laine de bois, ouate de cellulose).
- ▶ **Améliorez les murs**, avec des solutions adaptées à votre bâtiment :
 - ▶ **isolation par l'extérieur** (soumise à autorisation d'urbanisme),
 - ▶ **isolation par l'intérieur,**
 - ▶ **enduits isolants.**
- ▶ **Priorisez les murs les plus exposés au froid** (nord, ombre...).
- ▶ **Traitez les ponts thermiques et soignez la ventilation** pour éviter les pertes d'énergie et garantir un air sain.
- ▶ Dans le bâti moderne, les fenêtres sont souvent performantes. Sinon, envisagez leur remplacement par **du double vitrage et traitez les fuites d'air**.
- ▶ **Pensez au sous-sol** : isoler les planchers ou plafonds du rez-de-chaussée peut limiter fortement les déperditions thermiques.
- ▶ **Explorez les petites solutions innovantes** :
 - ▶ **robinets thermostatiques,**
 - ▶ **récupérateurs d'eau,**
 - ▶ **chauffe-eau solaires,**
 - ▶ **éclairage basse consommation...**
- ▶ **Privilégiez une rénovation globale** (isolation + chauffage + ventilation...) plutôt que des "petits gestes" isolés : cela maximise les gains et assure une cohérence dans le temps.



FOCUS ► Les étapes pour une rénovation énergétique globale



- 1 > **Se rapprocher de Soliha pour connaître les subventions auxquelles vous avez le droit et éventuellement bénéficier de conseils sur les travaux à réaliser** (pour bénéficier des subventions dans le cas d'une rénovation globale, le recours à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage certifiée Mon Accompagnateur Rénov' est obligatoire)
- 2 > **Faire réaliser un audit énergétique (DPE)** si vous n'en avez pas et si cela est nécessaire, pour avoir des préconisations de travaux et le gain énergétique qu'ils permettent
- 3 > **Faire appel à des artisans Reconnus Garants de l'Environnement - RGE**
- 4 > **Faire faire plusieurs devis et les comparer** (ne pas s'engager rapidement auprès d'une entreprise : prendre le temps de réfléchir à votre projet pour que celui-ci soit de bonne qualité)
- 5 > En cas d'intervention sur l'extérieur, **faire une demande d'autorisation auprès des services urbanisme**
- 6 > **Valider les devis choisis auprès de Soliha**, qui fera la demande de subventions pour vous
- 7 > **Recevoir les notifications de subvention**
- 8 > **Réaliser les travaux**
- 9 > **Recevoir ses subventions**
- 10 > **Jouir du confort de son logement.**



À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

Autorisation et conseil

- Service urbanisme de la Ville
- Soliha Yvelines Essonne
- Espace Conseil France Renov

Travaux

- Artisan RGE (couvreur, isolation, chauffagiste, fenêtrier, etc.)
- Bureau d'étude thermique (pour la réalisation d'un DPE)
- Architecte spécialisé dans la rénovation énergétique

Voir RÉPERTOIRE pages 36-37



Améliorer les performances thermiques et énergétiques du bâti ancien : spécificités

Rénovation énergétique du bâti ancien : confort, performance... et respect du patrimoine

Comme pour tout logement, la rénovation énergétique d'un bâtiment ancien permet :

- ▶ de gagner en confort au quotidien,
- ▶ de réduire ses factures d'énergie,
- ▶ et de diminuer son impact environnemental.

Mais dans le cas du bâti ancien, un défi supplémentaire se pose : **comment améliorer les performances énergétiques sans altérer l'identité du bâtiment** ni perturber l'harmonie de son environnement urbain ? Cela passe par **des techniques spécifiques**, respectueuses des matériaux d'origine, et souvent par une approche plus fine et plus progressive.

À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ Soliha Yvelines Essonne
- ▶ Energies Solidaires

Travaux

- ▶ Artisan RGE (couvreur, isolation, chauffagiste, fenêtrier, etc.)
- ▶ Bureau d'étude thermique (pour la réalisation d'un DPE)
- ▶ Architecte spécialisé dans la rénovation énergétique et le patrimoine ancien
- ▶ Architecte de Bâtiments de France
- ▶ CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Voir RÉPERTOIRE pages 36-37

Nos conseils pratiques



- ▶ **Choisissez des matériaux et techniques compatibles avec le bâti ancien** : privilégiez des matériaux naturels (chaux, laine de bois, ouate de cellulose, liège...) qui "respirent" et s'accordent aux murs anciens.
- ▶ **Faites réaliser un audit énergétique complet** : il permettra d'identifier les solutions adaptées à votre bâtiment, sans nuire à sa structure ou à son esthétique.
- ▶ **Faites appel à des professionnels spécialisés dans le bâti ancien** : ils sauront respecter ses particularités tout en vous proposant des améliorations efficaces.
- ▶ **Favorisez les interventions par l'intérieur, notamment pour l'isolation** : l'isolation par l'extérieur est souvent interdite ou fortement encadrée par les Architectes des Bâtiments de France et les services d'urbanisme.
- ▶ **Ne bloquez pas la respiration des matériaux anciens** : évitez de coller des isolants étanches sur la pierre, le bois ou les enduits à la chaux. Cela peut piéger l'humidité et causer des dégradations.
- ▶ **Envisagez des techniques douces d'amélioration thermique**, comme des enduits isolants naturels ou des solutions fines et réversibles.





Mettre en couleur le bâti

La couleur des façades : valoriser son bâtiment en respectant son environnement

La rénovation d'une façade est aussi l'occasion de retrouver l'aspect d'origine du bâtiment... ou de lui redonner un souffle nouveau, tout en s'inscrivant dans les tons et les matériaux de son environnement.

Deux approches sont possibles :

- ▶ **Restaurer la couleur historique** d'un bâtiment (visible en grattant les anciens enduits ou en consultant les archives locales),
 - ▶ ou **choisir une nouvelle teinte**, cohérente avec les constructions voisines, afin de **préserver l'harmonie du paysage urbain**.
- ▶ **À noter** : au-delà du choix initial, l'**entretien régulier** (nettoyage doux des murs, retouches si besoin) est indispensable pour que la couleur conserve son éclat dans le temps.

À qui s'adresser pour être bien accompagné ?

- ▶ Service urbanisme de la Ville
- ▶ CAUE 78 – Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- ▶ Architecte des Bâtiments de France

Voir RÉPERTOIRE pages 36-37



Nos conseils pratiques



- ▶ **Préférez les couleurs naturelles** lorsqu'il s'agit d'un bâti ancien : pierre, bois, enduit à la chaux... Ces matériaux bruts ont leur propre teinte, sobre et élégante.
- ▶ **Tenez compte des couleurs et matériaux existants** sur votre bâtiment : une façade réussie, c'est aussi une façade bien coordonnée avec la toiture, les menuiseries, les volets...
- ▶ **Inspirez-vous des couleurs locales** : les communes ont souvent défini des palettes ou recommandations pour préserver l'identité architecturale.
- ▶ **Évitez les couleurs extrêmes**, comme le noir brillant ou le blanc pur, peu adaptées à l'architecture traditionnelle.
- ▶ **Restez dans des teintes cohérentes** avec le paysage bâti : des couleurs trop vives ou contrastées peuvent rompre l'unité visuelle de la rue ou du quartier.
- ▶ **Harmonisez tous les éléments de façade** : la porte, les fenêtres, les volets et même la zinguerie doivent former un ensemble équilibré.
- ▶ **Mettez en valeur les éléments décoratifs** (modénatures) avec des nuances légèrement différentes : soubassements, encadrements, corniches...
- ▶ **Pensez aussi au confort thermique** : une teinte foncée capte plus de chaleur qu'une couleur claire. Cela peut être un critère de choix en fonction de l'exposition de votre façade.
- ▶ **N'hésitez pas à vous faire accompagner** par le service urbanisme de votre ville, le CAUE ou l'Architecte des Bâtiments de France pour faire les bons choix.



L'analyse patrimoniale de l'Architecte des Bâtiments de France

INTERVENTIONS / TRAVAUX	BÂTI COURANT	BÂTI SPÉCIFIQUE	BÂTI REMARQUABLE
Choisir la couleur de la façade	Les façades sont traditionnellement de couleur claire, d'un ton blanc cassé à ton pierre calcaire/beige pâle. Les façades en brique ou pierre ne seront pas peintes mais demeureront en matériaux apparents.		Une étude spécifique historique ou stratigraphique peut être envisagée pour éventuellement restituer des dispositions anciennes et déroger aux dispositions courantes.
Choisir la couleur des fenêtres	Les menuiseries de fenêtres seront de couleurs pâles ou pastel. Les blancs purs, noirs ou gris foncés ne correspondent pas à des couleurs adaptées au centre-ville patrimonial.		
Choisir la couleur des portes d'entrée	La porte d'entrée est l'un des objets les plus importants d'une façade nécessitant une couleur foncée. Elle peut être envisagée en vert, bleu, rouge, etc, sans être vive ou voyante. L'alternance de la couleur envisagée permettra de distinguer l'immeuble de son voisin.		
Choisir la couleur des volets	Les volets seront d'une couleur claire assortie à la couleur des fenêtres. On peut envisager un camaïeu avec une teinte légèrement plus foncée.		





RÉPERTOIRE des acteurs de la rénovation

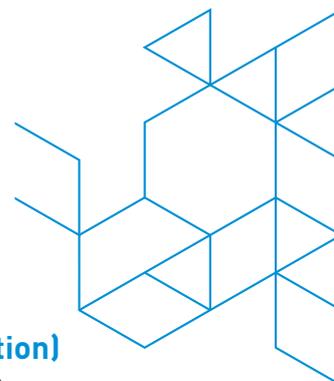
Institutions et collectivités

NOM	COORDONNÉES	CONTACT	RÔLE DANS LA RÉNOVATION
Ville de Meulan-en-Yvelines (Service Urbanisme)	10 place Brigitte-Gros 78250 Meulan-en-Yvelines	01 30 90 41 41 urbanisme@ville-meulan.fr ville-meulan.fr	Instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme et informe les habitants sur les règles locales de construction.
Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O)	Rue des Chevries 78410 Aubergenville	01 82 86 00 86 habitat@gpseo.fr bit.ly/3Zs2FqP	Coordonne les politiques locales de l'habitat, soutient techniquement et financièrement les opérations de rénovation. 
Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)	ddt-shru-pphi@yvelines.gouv.fr anah.gouv.fr		Accorde des aides financières pour les travaux de rénovation, notamment pour les propriétaires occupants modestes.
Architecte des Bâtiments de France (ABF) – UDAP 78	7 Rue des Réservoirs Hôtel des Réservoirs 78000 Versailles	01 39 50 49 03 secretariat.udap78 idf@culture.gouv.fr	Veille à la qualité architecturale des projets situés en secteur protégé et délivre un avis sur les travaux soumis à son contrôle.

Structures d'accompagnement et opérateurs

NOM	COORDONNÉES	CONTACT	RÔLE DANS LA RÉNOVATION
Soliha Yvelines Essonne	3 Rue de la Porte de Buc 78000 Versailles	01 39 07 78 51 opahmeulan@solihha.fr yvelinesessonne.solihha.fr	Accompagne les propriétaires dans le montage technique et administratif de leur projet de rénovation (OPAH-RU).
Espace Conseil France Renov Energies Solidaires	120 Avenue du Port 78955 Carrières-sous-Poissy	01 39 70 23 06 france-renov.gouv.fr	Informe et conseille les particuliers sur les travaux de rénovation énergétique et les aides financières disponibles.
CAUE 78	3 Pl. Robert Schumann 78180 Montigny-le-Bretonneux	01 30 48 00 14 caue78.fr	Offre un conseil gratuit en architecture et urbanisme pour aider à concevoir des projets de rénovation respectueux du cadre bâti.





Professionnels mobilisables (travaux et études)

- ▶ **Architectes spécialisés (patrimoine, rénovation énergétique, réhabilitation)**
Conçoivent, coordonnent et supervisent des projets de rénovation en veillant à la qualité architecturale, à la performance énergétique et au respect du patrimoine.
- ▶ **Artisans spécialisés dans le bâti ancien**
Réalisent les travaux en utilisant des matériaux et techniques compatibles avec les constructions anciennes pour préserver leur authenticité.
- ▶ **Artisans certifiés RGE (chauffagiste, isolation, menuiserie, etc.)**
Interviennent dans les travaux de rénovation énergétique et permettent l'accès aux aides financières en raison de leur certification.
- ▶ **Couvreurs (notamment spécialisés en techniques anciennes)**
Assurent l'entretien, la réparation ou la réfection des toitures dans le respect des matériaux et méthodes traditionnels.
- ▶ **Menuisiers, fenêtriers, compagnons**
Interviennent sur les portes, fenêtres, volets et autres éléments boisés en préservant ou restituant les caractéristiques architecturales d'origine.
- ▶ **Bureaux d'études thermiques**
Réalisation d'audits ou diagnostics énergétiques pour proposer des solutions d'amélioration de la performance thermique du logement.
- ▶ **Bureaux d'études structure**
Évaluent la stabilité et l'intégrité du bâti et proposent les interventions nécessaires en cas de désordres structurels.
- ▶ **Experts du bâtiment (pathologies, humidité, etc.)**
Diagnostiquent les désordres (fissures, infiltrations, champignons, etc.) et proposent des traitements adaptés pour garantir la salubrité et la sécurité du logement.
- ▶ **Géomètres**
Mesurent les surfaces, établissent des plans et réalisent les divisions foncières ou les plans nécessaires aux autorisations d'urbanisme.
- ▶ **Maîtres d'œuvre**
Coordonnent techniquement et administrativement l'ensemble des travaux en veillant à leur bon déroulement et à leur conformité au projet.

Lieux ou ressources locales citées

- ▶ **Archives départementales**
Pour retrouver des informations historiques ou les couleurs d'origine
2 Av. de Lunca, 78180 Montigny-le-Bretonneux
01 61 37 36 30
- ▶ **Guichet numérique des autorisations d'urbanisme de Meulan-en-Yvelines**
bit.ly/457lrFY



Notes

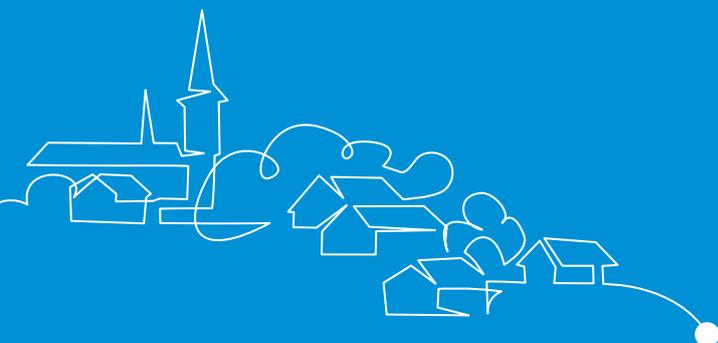
A series of horizontal dotted lines for writing notes.



Notes

A series of horizontal dotted lines for taking notes.





GUIDE DE LA RÉNOVATION

Meulan-en-Yvelines



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Immeuble Autoneum
Rue des Chevries
78410 Aubergenville

► gpseo.fr

