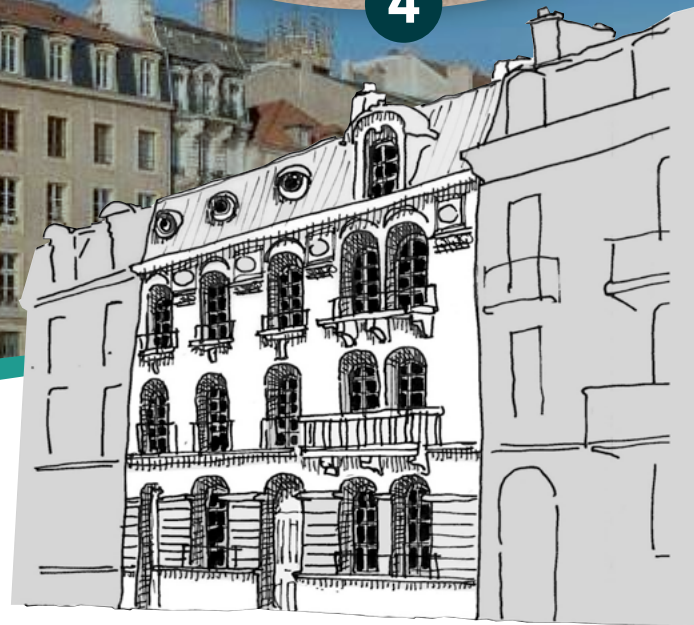


APPARTEMENT EN IMMEUBLE MITOYEN ANCIEN

MON LOGEMENT

L'immeuble de **rapport mitoyen ancien**, apparu au XVIII^{ème} siècle, est devenu très courant au XIX^{ème} siècle. Il est construit **en briques ou en pierres, hourdées au mortier de chaux**. Il est composé de **plusieurs étages**, le rez-de-chaussée était parfois réservé à un usage commercial et les **combles** souvent occupés par les domestiques. Les **pièces de vie** des appartements (salon, salle à manger) sont généralement situées **côté rue** et les **pièces de service** (chambres, salle de bain, cuisine) sont **sur cour**.

Formant des alignements réguliers sur rue, les façades de ces immeubles sont ordonnancées et souvent **soignées et ornées**. A l'intérieur des appartements, il n'est pas rare de trouver des lambris, du staff, des plinthes moulurées et des parquets. On trouve aussi ce type bâti dans les **faubourgs**, notamment dans les **villes industrielles** qui se développent fortement au XIX^{ème} siècle. Les matériaux employés y sont souvent plus modestes et l'architecture beaucoup plus sobre.



Ses éléments architecturaux les plus significatifs

- Parfois un local d'activité/commerce en rez-de-chaussée
- Combles aménagés lorsque la pente du toit le permet
- Bâti mitoyen de deux côtés, façades précisément ordonnancées (fenêtres et portes alignées, bandeaux soulignant les étages, effets de symétrie)
- Maçonnerie de moellons de pierre ou brique, ou/et pierres de taille
- Encadrements en pierre ou en brique des portes et des fenêtres
- Soubassements pierre, corniches, balcons et ferronneries, éléments de décor de façade simples ou très travaillés
- Ornements intérieurs fréquents
- Portes bois parfois sculptées, fenêtres bois à deux battants plus hautes que larges avec petits bois, volets bois ou persiennes



Et si mon immeuble ressemble plutôt à ceci ?



Appartement en immeuble collectif ancien non mitoyen

D'autres types d'appartements présentent des caractéristiques proches de l'appartement en immeuble mitoyen ancien. Les travaux présentés dans cette fiche pourraient aussi leur convenir !

Ces immeubles, **répandus** dans toutes les grandes villes de France, sont moins spécifiques à la Lorraine que l'architecture de son bâti rural vernaculaire. Cependant, deux styles d'immeubles sont particulièrement représentés en Lorraine, et notamment à Nancy : l'**Art Nouveau** (1894-1909) et l'**Art Déco** (1910-1939).



Cette fiche s'appuie sur l'exemple réel d'un appartement dans un immeuble situé en Meuse.

(Photo : DDT de la Meuse)

QUELLE PROPOSITION POUR CET APPARTEMENT ?

L'immeuble dans lequel est situé cet appartement est construit en **Pierre de taille** et date de 1890. Il est situé dans une **rue passante** et dispose en rez-de-chaussée d'un **commerce surmonté de deux appartements**, dont un en comble. Il est **mitoyen des deux côtés**.

L'appartement est en étage courant, d'une surface de 95 m² et composé de quatre pièces. Il présente avant tout travail d'isolation une performance énergétique comprise entre **190 et 230 kWh/m².an** et une **étiquette-énergie D**. Un audit énergétique a été réalisé*. Une extrapolation de cet audit a été utilisée pour réaliser cette fiche**. Les résultats sont basés sur une simulation énergétique.

La simulation montre qu'après travaux, l'appartement peut atteindre une **performance comprise entre 120 et 150 kWh/m².an**, soit un niveau proche d'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.

*L'audit a été réalisé en 2015 dans le cadre d'une collaboration entre la DREAL Lorraine et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy.

**L'appartement étudié était celui sous combles. Pour les besoins de cette fiche, une extrapolation a pu être réalisée pour obtenir des résultats pour l'appartement en étage courant, plus représentatif.



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.

« Avant, j'avais une sensation de froid permanente dans mon appartement. C'est ce qui m'a poussé à entreprendre des travaux. J'ai choisi d'améliorer l'isolation des murs avec un enduit chaux-chanvre et de faire réparer les fenêtres. Maintenant, je n'ai plus besoin de mettre le chauffage à fond pour me sentir bien. »

LES TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Les travaux proposés pour ce type bâti sont issus de l'**audit énergétique** de l'appartement situé dans la 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

	LE CONSTAT AVANT TRAVAUX	LES TRAVAUX	
1 ^{ÈRE} PRIORITÉ	Plafond Plafond donnant sur un appartement chauffé	Pas d'intervention dans ce cas particulier <ul style="list-style-type: none"> lorsque le plafond donne sur une partie commune non chauffée, la copropriété peut décider de l'isoler par le dessus, par exemple par de la ouate de cellulose + frein-vapeur (d'autres isolants peuvent aussi convenir) 	Une isolation serait à prévoir en 1 ^{ère} priorité si le plafond donnait sur un comble non chauffé .
	Plancher Plancher donnant sur un local commercial chauffé	Pas d'intervention dans ce cas particulier <ul style="list-style-type: none"> lorsque le plancher donne sur une partie commune non chauffée, et qu'il ne s'agit pas d'une cave voûtée, la copropriété peut décider de l'isoler par le dessous - par exemple, si le plafond n'est pas en bois, par de la ouate de cellulose projetée (d'autres matériaux sont possibles). 	Une isolation serait à prévoir en 1 ^{ère} priorité si le plancher donnait sur un local non chauffé , un passage sous immeuble ou une cave.
	Fenêtres et portes En bois, double-vitrage, bon état, peu étanches à l'air	Amélioration de l'étanchéité à l'air <ul style="list-style-type: none"> réparations si besoin et colmatage des défauts d'étanchéité à l'air entre fenêtres et murs et entre le dormant et l'ouvrant des fenêtres conservation des volets battants en bois 	Intervention très efficace et facile à réaliser.
	Ventilation Pas de ventilation	Installation d'une VMC simple-flux hygro-réglable de type B, avec entrées d'air sur les fenêtres des pièces à vivre	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.
2 ^{ÈME} PRIORITÉ	Murs extérieurs Absence d'isolation Faible étanchéité à l'air Intérêt architectural et patrimonial de la façade	3 cm en correction thermique par l'intérieur <ul style="list-style-type: none"> par exemple par un enduit chaux-chaux, adapté à une intervention sur murs anciens et ne nécessitant pas de frein-vapeur l'intervention par l'intérieur permet de préserver l'architecture de la façade la faible épaisseur préserve la surface habitable de l'appartement 	bien-sûr en fonction des spécificités de mon propre immeuble, ces travaux peuvent être un peu différents.
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 	Remplacer le système de chauffage est à faire si possible en dernier , pour que l'installation soit dimensionnée pour le besoin de chauffage final.



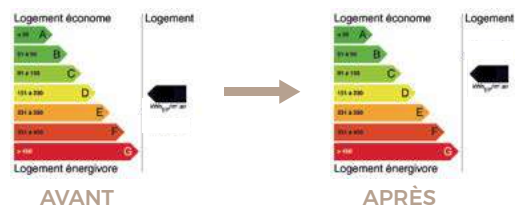
QUEL BÉNÉFICE POUR MA FAMILLE ET MON PATRIMOINE ?



Confort du logement

- + Le confort d'hiver est amélioré grâce à la correction thermique et à 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.
- + Le confort d'été, qui est bon avant travaux, est préservé grâce à la correction thermique en enduit chaux-chanvre, qui complète l'inertie des murs en pierre.

Économie d'énergie



- + La situation de départ, en étage courant, avec des volumes chauffés au-dessus et en-dessous limite les déperditions énergétiques.
- + **L'étiquette-énergie passe de D à C, proche d'un niveau « BBC Rénovation », avec une diminution jusqu'à 45 % des consommations.**
- + L'enduit chaux-chanvre est un matériau à faible énergie grise.

Architecture et patrimoine

- Les entrées d'air ajoutées pour le fonctionnement simple-flux sur les fenêtres conservées peuvent être inesthétiques.
- + La correction thermique par l'intérieur, ainsi que la conservation des fenêtres bois à double vitrage en bon état permet de conserver l'architecture de la façade ainsi que les volets battants en bois et les garde-corps en fer forgé qui participent à sa qualité.

Qualité technique des travaux

- + Les risques de dégradations des murs par l'humidité sont fortement limités par l'emploi de l'enduit chaux-chanvre plutôt que celui d'un isolant conventionnel de type polystyrène.

« Ma **facture de chauffage a fortement baissé**, mais surtout, mon appartement est bien **plus confortable** qu'avant. Et les travaux se sont déroulés sereinement, car mon conseiller FAIRE m'avait tout expliqué en détail. Il a aussi répondu à mes questions quand j'en avais, surtout par rapport aux **aides financières**. »

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

