

Energie et Patrimoine versillais

Samedi 11 mars 2023

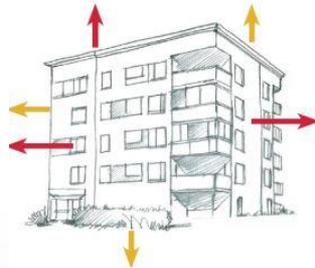
- 1^e partie présentée par **René Pollet**, Secrétaire de VEI, et conseiller de quartier à Montreuil, avec des commentaires de **TM.Boucher** (architecte du patrimoine) et **P.Quentin**(architecte)
- 2^e partie : **des propriétaires** et leur expérience
- 3^e partie : un architecte **PL.Langlet**
- (Pause)
- 4^e partie : questions et débat

Energie et Patrimoine à Versailles

Problématique : « concurrence » entre administrations au sujet des préconisations immobilières

***Ministère de la transition écologique : préconisations d'économie d'énergie**

***Ministère de la culture : préservation de la valeur patrimoniale de différents bâtiments**



Utilisation du dispositif Ma prime rénov - France entière

	Nombre de logements	Nombre de dossiers ma prime renov
Maisons individuelles	16 667 000	50 000
Appartements	13 997 000	500

Source : article ARC

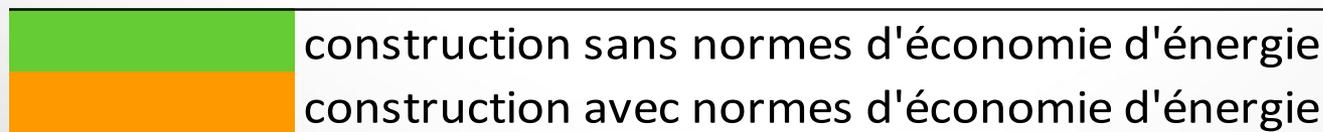
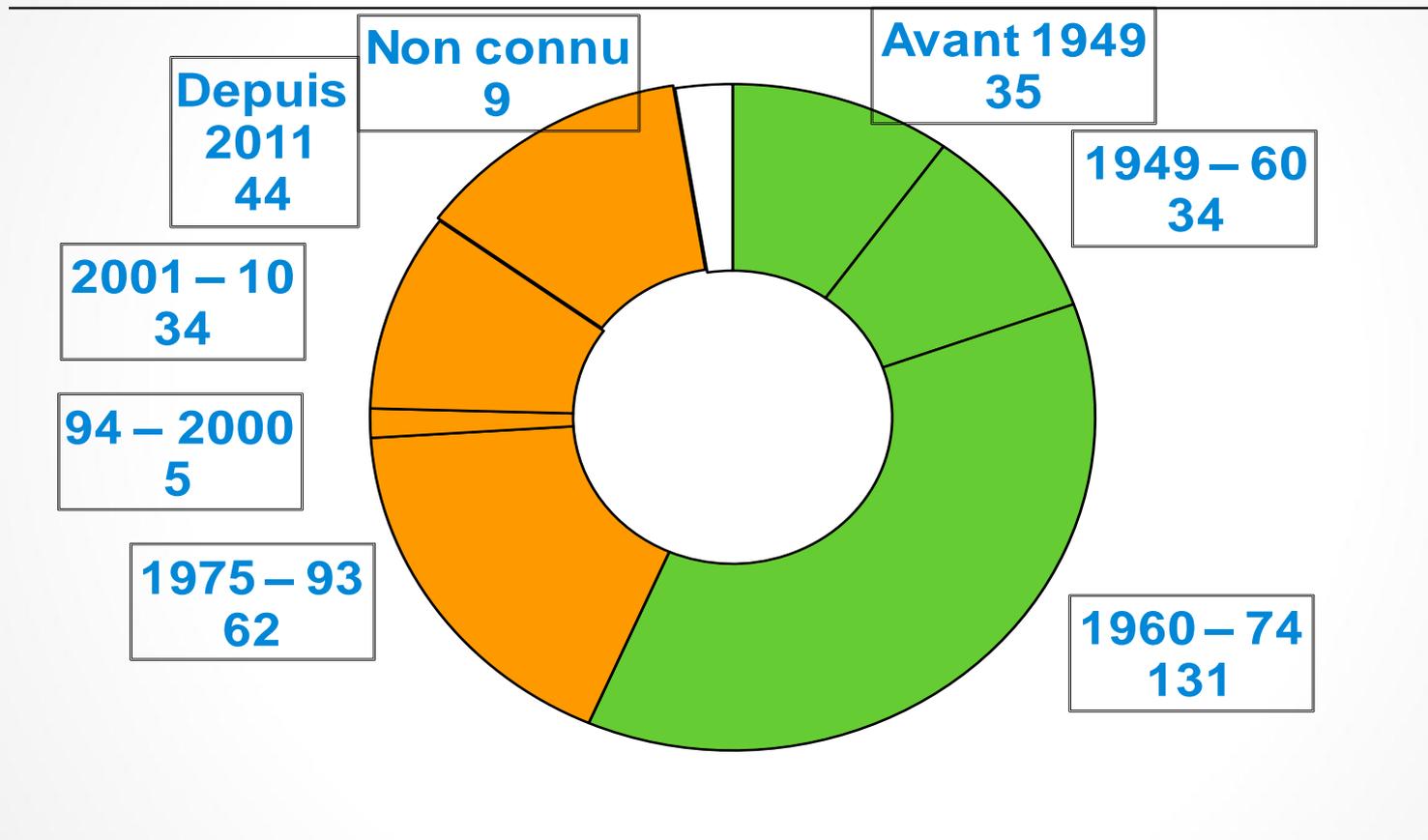
Association Responsables Copropriété 2023

Quelques chiffres sur Versailles Grand Parc

Nombre d'habitants	264 000
Nombre de logements	123 000
Nombre de copropriétés	2350
Dont copropriétés de plus de 50 lots	354
Part de l'habitat collectif sur VGP	78%

Source : AREC – Institut Paris Région - 2019

Période de construction des grandes copropriétés sur VGP



Principales villes en retard sur les travaux de rénovation énergétique sur VGP

Bois d'Arcy

Le Chesnay

Saint Cyr l'école

Vélizy Villacoublay

Versailles

Viroflay

Source : AREC – Institut Paris Région -2019

Loi Energie et Climat (2019) pour les immeubles

- La loi « Climat et Résilience » rend également **obligatoire la réalisation d'un DPE pour tous les bâtiments d'habitation collective, à l'échelle du bâtiment:**
- le 1^{er} janvier 2024 : immeubles de plus de 200 lots
- le 1^{er} janvier 2025 :immeubles entre 50 et 200 lots
- le 1^{er} janvier 2026 :maximum 50 lots

La réglementation sur la performance énergétique des logements

Une note allant de A à G

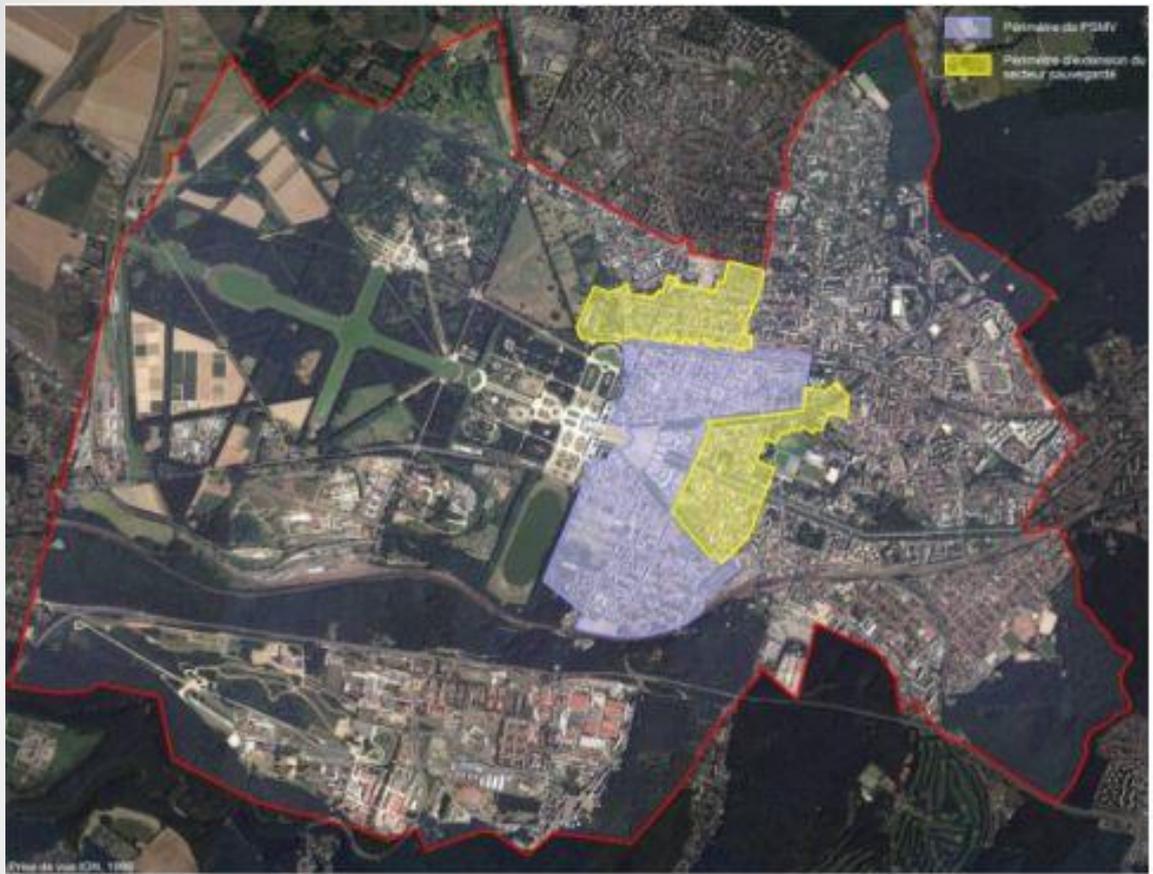
Une réglementation sévère spécifique sur les logements classés F ou G

Une évaluation non homogène des diagnostics et donc de l'attribution des notes

Les exemptions : décret du 8 avril 2022

Un BET thermique peut apporter un pré-diagnostic de 4 points : chaufferie, fenêtres, toiture, et façade

Valeur patrimoniale : les zonages locaux majeurs

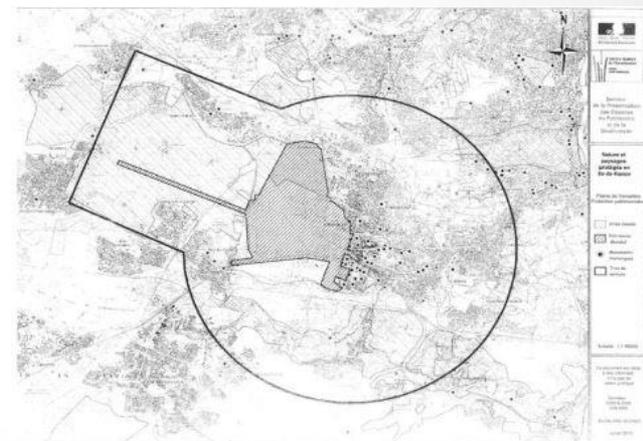


Le périmètre du secteur sauvegardé en 1995 (mauve) et l'extension (en jaune).



Périmètre secteur sauvegardé
Source : EP 2022

Périmètre des abords de
Monuments Historiques
Source : EP 2022



Périmètres des abords des MH

« Valeur patrimoniale » : ce que dit un architecte

- « On est parti d'une **valeur patrimoniale au sens économique, au sens notarial** du terme- dans une succession par exemple - mais sans mettre de dimension esthétique ou historique ,ce qui est le grand changement apparu à la fin des années 60-70 du siècle dernier (**loi Malraux 1966**) où la dimension esthétique est venue pratiquement à égalité et à même surpassé la dimension financière. Et ce qui était patrimoine simplement en possession est devenu patrimoine collectif, un bien partagé par tous .
- c'est le **patrimoine de l'humanité** reconnu, sur ce qui est ancien , un moyen de garder une trace de l'histoire, les gens ont été traumatisés par les pertes de la guerre
- c'est particulièrement le cas à Versailles sur le fond, et c'est **l'environnement du château de Versailles** bien sûr -et tout ce qui va autour, y compris les paysages- avec ses contraintes : avoir gardé des éléments d'un urbanisme qui remonte jusqu'à Louis XIV. Mais la valeur patrimoine cela ne concerne **aucune époque en particulier**, c'est un **élément d'un tout qu'on ne perçoit pas forcément soi-même »**

Le Code du Patrimoine : « *s'entend, au sens du présent code, (de) pour l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent **un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique*** »

La notion de valeur patrimoniale (Avenue de Sceaux un exemple en mode mineur)



Année 30: les vainqueurs de la guerre de 14 - 18 ont vécu une période d'euphorie caractérisée par le style Art déco dans la peinture et l'architecture (Formes arrondies - arabesques - couleurs...)

La notion de valeur patrimoniale (rue Vauban un exemple en mode mineur)



Année 1950 : avec la construction du mur de l'atlantique, l'armée allemande apprend aux entreprises des pays occupés à construire des bâtiments rectilignes, sobres, utiles et solides

La notion de valeur patrimoniale (Allée des Gardes Royales, un exemple en mode mineur)



Années 70 : après la périodes des 30 glorieuses, Les constructions des bâtiments deviennent moins austères, mais la ligne droite subsiste

la notion de valeur patrimoniale (un contre exemple)



**Années 2022 : une
rénovation par l'extérieur
sur une maison du 19ème
siècle de la région lyonnaise**

Problèmes liés à la couverture en polystyrène gris des façades

- . **Modifier les normes Gaz**
- . **Asphyxier les pierres**
- . **Rendre les dégâts des eaux difficilement accessibles**
- . **Effacer les témoignages de notre histoire**

Pour mémoire les acteurs et les institutions

- **SDAP**: service départemental de l'architecture et du patrimoine, dirigé par l'**ABF** architecte des bâtiments de France et urbaniste de l'Etat : *toute intervention intéressant l'aspect y est soumis* : B.Lorenzetto
- **Maison de l'Architecture et du Patrimoine a Versailles**: service spécifique : C.Guégan et E.Montigny (1)
- **Architectes du patrimoine** : spécialité école de Chaillot spécialité 3^e cycle
- **ACMH** : Architectes en chef des monuments historiques (statut particulier) en charge du château : F.Didier et P. Bortolussi



Rénovation
façade en
secteur
sauvegardé

« Chaque bâtiment d'intérêt patrimonial doit être considéré comme un cas particulier »

Pour mémoire la documentation

- **Maison architecture et patrimoine de la Ville**
- **Ma prime Renov'**
- https://www.maprimerenov.gouv.fr/prweb/PRAuth/app/AIDES_/BPNVwCpLW8TKW49zoQZpAw*/!STANDARD
- **Agence Locale Energie Climat 78 (ALEC)**
- <https://www.alectsqy.org/> avec une vidéo sur les aides « alec 78 financer rénovation énergétique »
- Synthèses / explications réglementaires :
- https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe#scroll-nav_5
- <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Themes-environnementaux/La-performance-energetique-dans-les-batiments-d-interet-patrimonial>
- **Les exceptions pour la rénovation en secteur protégé: décret 8 avril 2022**
- <https://www.lagazettedescommunes.com/800777/logement-les-exceptions-aux-criteres-de-la-renovation-energetique-performante-sont-fixees/>
- Travaux d'économie d'énergie pour les copropriétés :
- <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2012/dpe-et-travaux-deconomies-denergie-en-copropriete/>

CAUE hors Versailles

- <https://www.fncaue.com/dossiers/thematiques/energie/>
- <http://www.versaillesenvironnementinitiative.fr/>

Et maintenant ,

Deux exemples pratiques de propriétaires
et

Un avis d'expert architecte