

PROGRAMME : 2 logements locatifs sociaux dans le secteur sauvegardé de Vitré (35)



La rénovation du 21-21b rue des Buttes d'Amour à Vitré est un projet frugal à plus d'un titre. Enerré dans les ruelles les plus denses du cœur de Vitré, sur un tènement de 106 m², voilà la renaissance de deux logements de 95 et 57 m².



Ce projet s'oppose au grignotage des territoires, à la déshérence des centres historiques. Il démontre la capacité à rénover dans les règles de l'art avec des matériaux biosourcés sans brader la qualité des espaces et le confort, notamment thermique.

Le bien-être des futurs locataires de ces logements sociaux est notre première préoccupation au même titre que leur mise à l'abri de charges récurrentes trop élevées.

Ce projet met en évidence l'opiniâtreté de l'ensemble des acteurs qui ont dû s'attaquer à la restructuration d'un bâtiment très ancien, en mauvais état, dans un site peu accessible.

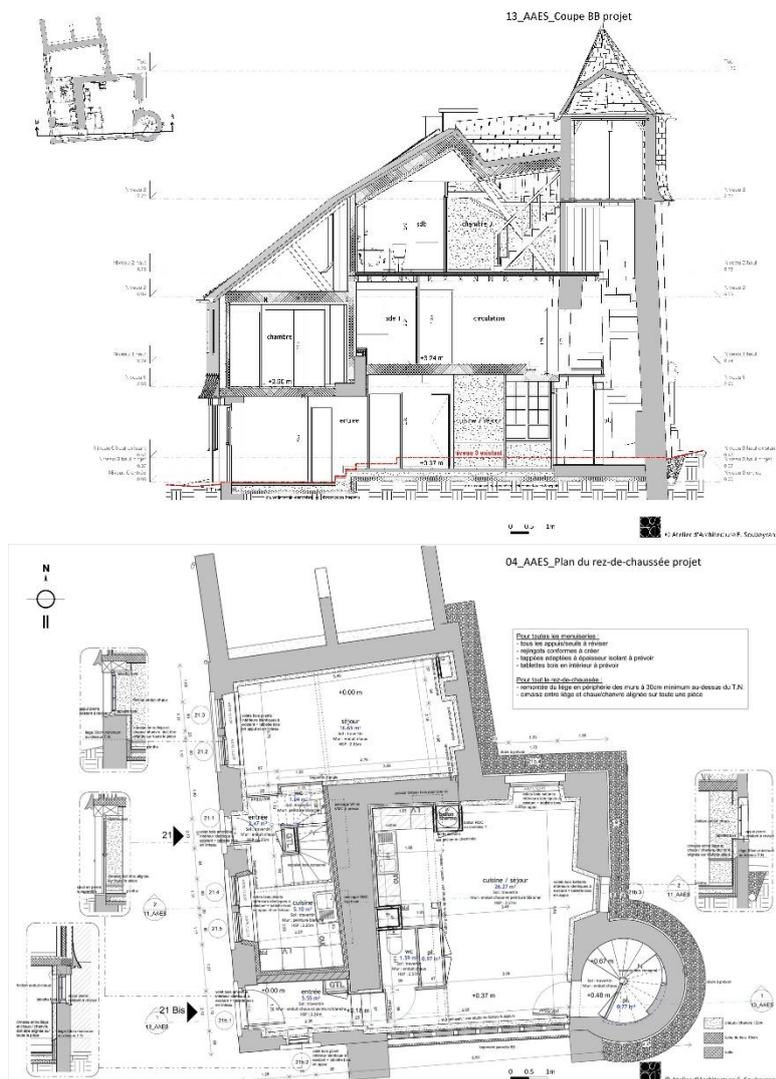
C'est un projet atypique pour un bailleur social que de se confronter à un bâtiment en pierre et pan de bois. Faire avec l'existant a bousculé ses pratiques. La maîtrise d'ouvrage a montré un engagement sans faille pour préserver ce patrimoine.

Ce n'est pas une fiche programme qui a conduit la conception. C'est le bâtiment qui nous a dicté ce qu'il avait la capacité à recevoir.



Le bâti d'origine est daté du XV^{ème} siècle. Au fil du temps, il a subi de nombreuses restructurations dont les plus récentes datent des années 90 et l'ont mis en péril.

Dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le bâtiment est estampillé avec la plus forte protection. La démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales. Nous avons ainsi mené un travail étroit de diagnostic et de recherche avec l'Architecte des Bâtiments des France. Six années de travail ont été nécessaires depuis le diagnostic urbain et patrimonial jusqu'à la livraison des logements.



L'enjeu principal de ce projet a été de créer des logements de qualité dans des espaces atypiques et contraints. Il y avait à l'origine peu d'ouvertures en comparaison des surfaces, des volumes sous-plafond restreints. De nouvelles fenêtres à l'intégration soignée ont été créées. Le sol a été creusé pour donner du volume aux pièces de rez-de-chaussée.

La construction a été assainie. Les murs ont été curés de tout ciment. L'équilibre hygroscopique des murs a été retrouvé. Les structures bois ont été conservées et consolidées ou remplacées par des pièces de chêne semblables à l'existant, les pans de bois dégarnis des plaquages et restaurés. Les escaliers ont été réutilisés in situ après adaptation.



Les matériaux utilisés pour la restauration sont d'origine biosourcé : liège, dalle de chaux, carreau de travertin, enduit chaux-chaivre, enduit ou badigeon de chaux, laine de bois dans les pans de bois, panneaux de fibres-gypse, menuiseries bois, parquet bois.

Ces matériaux naturels (peu ou pas transformés) ont par ailleurs un impact sur la qualité de l'air intérieur : ils sont peu ou pas émissifs en polluants et permettent de réguler l'hygrométrie des intérieurs, créant ainsi des ambiances saines et agréables.



Les équipements techniques sont réduits à quelques convecteurs et à une VMC simple flux hygroréglable associée à un chauffe-eau thermodynamique.

A la frugalité en sol, nous avons associé la frugalité en matériaux et en énergie en réutilisant ou en maintenant un maximum de l'existant. Nous avons également renforcé la qualité de l'enveloppe, afin que ce bâtiment reste économe en énergie tout au long de sa nouvelle vie. La correction thermique au moyen d'enduit chaux-chanvre a permis de passer d'une étiquette G à une étiquette C.

MAÎTRISE D'OUVRAGE : AIGUILLON

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand, architecte mandataire

Cabinet D. Tranquille, économiste

Forces et Appuis, BE Structures

Ty Eco², BE thermique - fluides

ADO, Maitrise d'œuvre d'exécution

ENTREPRISES :

SOGEA mandataire / LB ECO HABITAT (chaux -chanvre) / GAUTIER COUVERTURE (couverture ardoise) / GRINHARD FRERES (charpente) / RIHET (électricité - plomberie - ventilation) TIRIAULT (peinture) - FTPB (démolition - curage) DI Environnement (désamiantage)

LIVRAISON : mars 2024

SURFACE UTILE : 152 m²

COÛT DES TRAVAUX : 573 757,57€ HT

L'équilibre financier de l'opération est très fragile. Il repose sur le soutien de différents partenaires : la Ville de Vitre, Vitré Communauté, Action Logement, le département Ile et Vilaine, la région Bretagne.