BAT'Y.LAB

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Les Buttes d'Amour

VITRÉ (35)

Réhabilitation

Éco-matériaux
Réhabilitation patrimoine
Confort des occupants

Partenaires de nos actions

COFINANCÉ PAR UNION EUROPÉENNE
L'Europe s'engage en Bretagne
PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE
ADEME
Région BRETAGNE

Membre du réseau

RÉSEAU BÂTIMENT DURABLE

Sommaire

I. PRÉSENTATION DU PROJET 3

II. INSERTION URBAINE 6

III. TRAVAUX RÉALISÉS 8

IV. ÉNERGIE ET CLIMAT 12

V. USAGES ET APPROPRIATION 16

FICHE DE «CARACTÈRE» 18

Vue arrière du bâtiment avant réhabilitation © Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

01 • Présentation projet

FICHE PROJET

Nom de l'opération :
Réhabilitation - Buttes d'Amour

Localisation : Vitré (35)

Bâtiment inscrit dans le PSMV (secteur sauvegardé) de Vitré

Programme : Réhabilitation en 2 logements sociaux (T2 56 m_2 en duplex + T3 95m_2 triplex)

MOA : Aiguillon Construction

MOE : Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand + Cabinet Tranquille (MOEx et Economie) + Forces & Appuis (Be Structure) + TY Eco² (BE thermique et fluides)

Surface habitable : env. 152 m²

Matériaux : pierre, enduits chaux chanvre, menuiseries bois, laine de bois, liège expansé

Énergie : Chauffage électrique et ballon ECS thermodynamique couplé à la VMC (simple flux).

Livraison : avril 2024

Budget travaux : environ 536 000 € HT (hors études)

Coût au m² : env. 3 530€/m² HT

Vue arrière © Manuel HENRY - Batylab

CONTEXTE

Le projet de réhabilitation des deux logements situés venelle des Buttes d'Amour à Vitré trouve son origine dans une opportunité saisie par la municipalité : **requalifier un bien** jusqu'alors occupé par le CCAS afin d'élargir l'offre de logements sociaux en cœur de ville. Soucieuse de valoriser ce patrimoine tout en répondant aux enjeux d'habitat, la ville s'est tournée vers Aiguillon Construction, qu'elle a sollicité pour porter le projet en tant que maître d'ouvrage. Le bâtiment lui a été cédé, permettant ainsi de lancer une opération sur un bâti présentant des **caractéristiques patrimoniales** notables, peu communes dans les pratiques habituelles du bailleur social.

« Petit écart hors des opérations courantes menées par Aiguillon, ce projet a pu être mené à son terme grâce à la mobilisation de tous les acteurs qui ont réussi à composer avec les fortes contraintes techniques et financières induites par ce type de bâtiment ancien très dégradé »

Pierrick Planchon
Responsable programmes immobiliers / Aiguillon

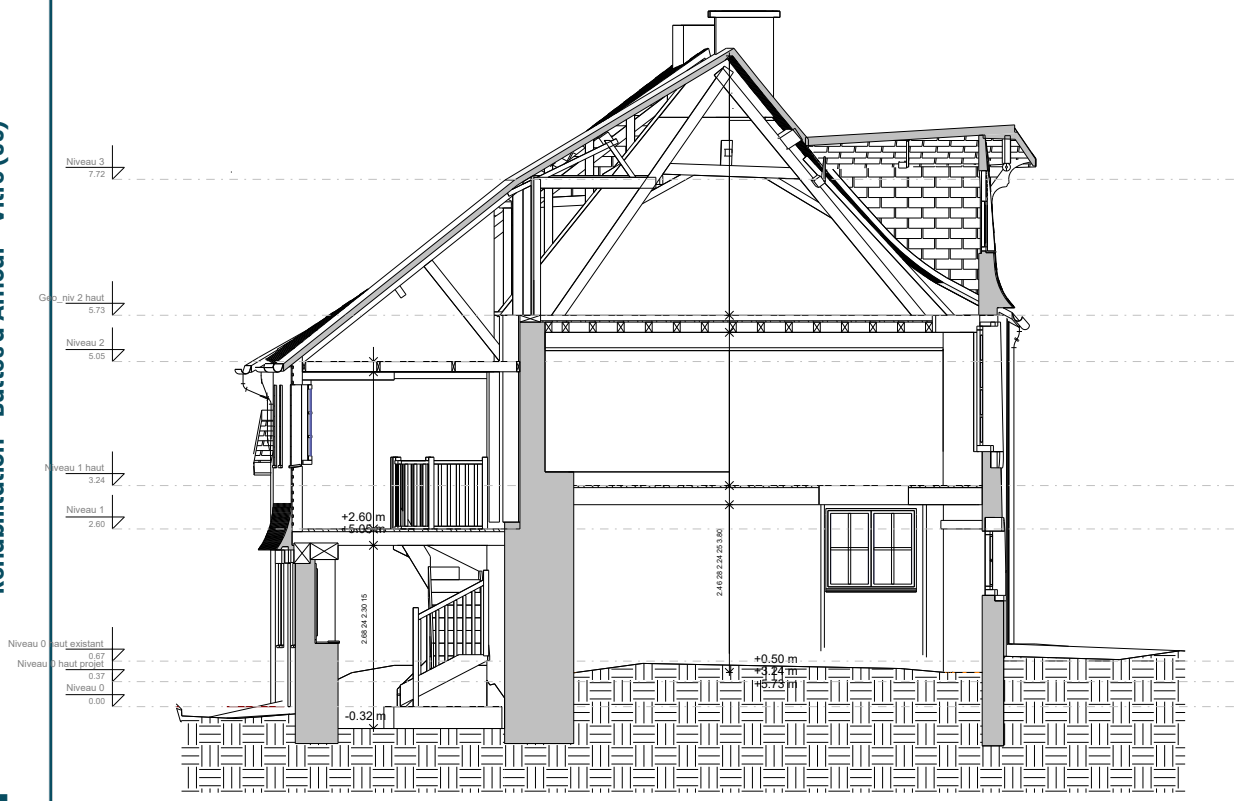
OBJECTIFS PRIORITAIRES DU PROJET

Le projet est une réhabilitation d'un bâtiment ancien (XV$_e$ siècle), présentant un fort intérêt patrimonial, réalisée dans le respect de son identité architecturale. Cette ambition suppose une adaptation en continue au cours du chantier aux contraintes structurelles et spatiales du bâti existant, avec des **interventions sur-mesure** plutôt qu'une reproduction de schémas standards.

Plus largement, il s'agit d'étendre l'offre de logements sociaux en cœur de ville, dans un tissu urbain historique dense, en valorisant un bien municipal jusqu'alors occupé par le CCAS. Ce choix s'inscrit dans une démarche de reconquête des centres anciens, en réponse à la raréfaction du foncier et à la nécessité de **limiter l'artificialisation des sols**.

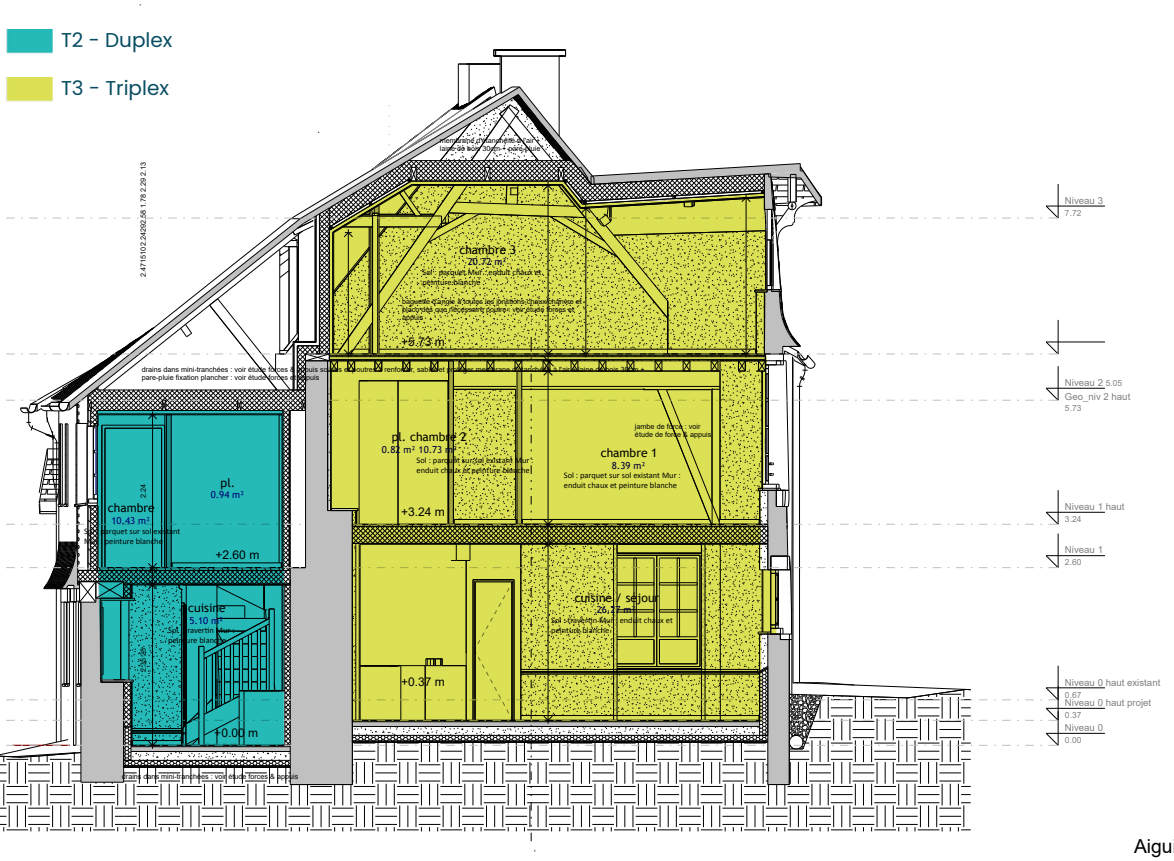
Une attention particulière est portée à la **qualité d'usage** et au confort thermique des futurs logements. L'objectif est de garantir des conditions d'habitat durables et agréables, tout en limitant les charges pour les locataires grâce à une **performance énergétique renforcée**.

La réhabilitation repose par essence sur le recours à des **matériaux biosourcés** et sains, participant à une approche écologique du chantier. Ce choix participe d'une volonté d'innovation sobre, où les solutions techniques et esthétiques sont pensées en cohérence avec les caractéristiques du bâtiment d'origine.

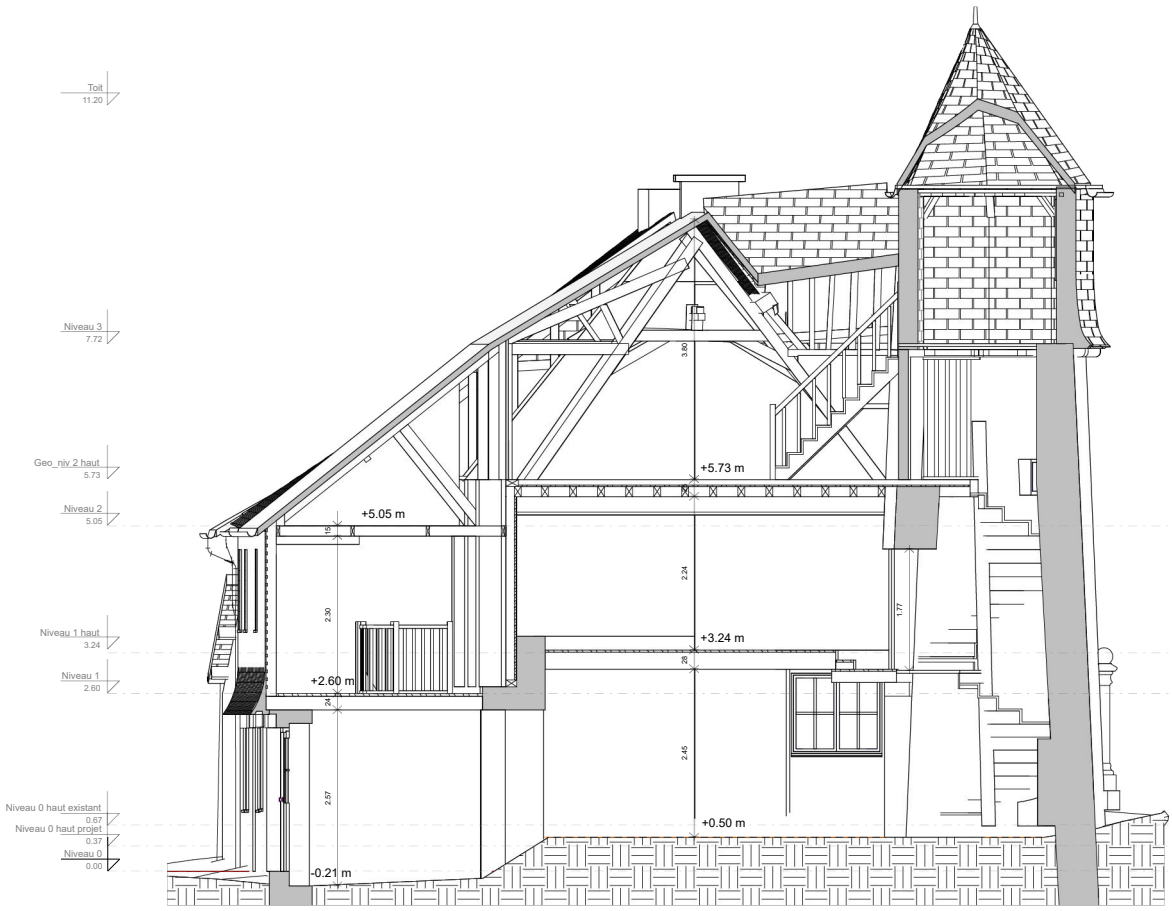


↑ Coupe AA Existant © Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

↓ Coupe AA Projet © Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

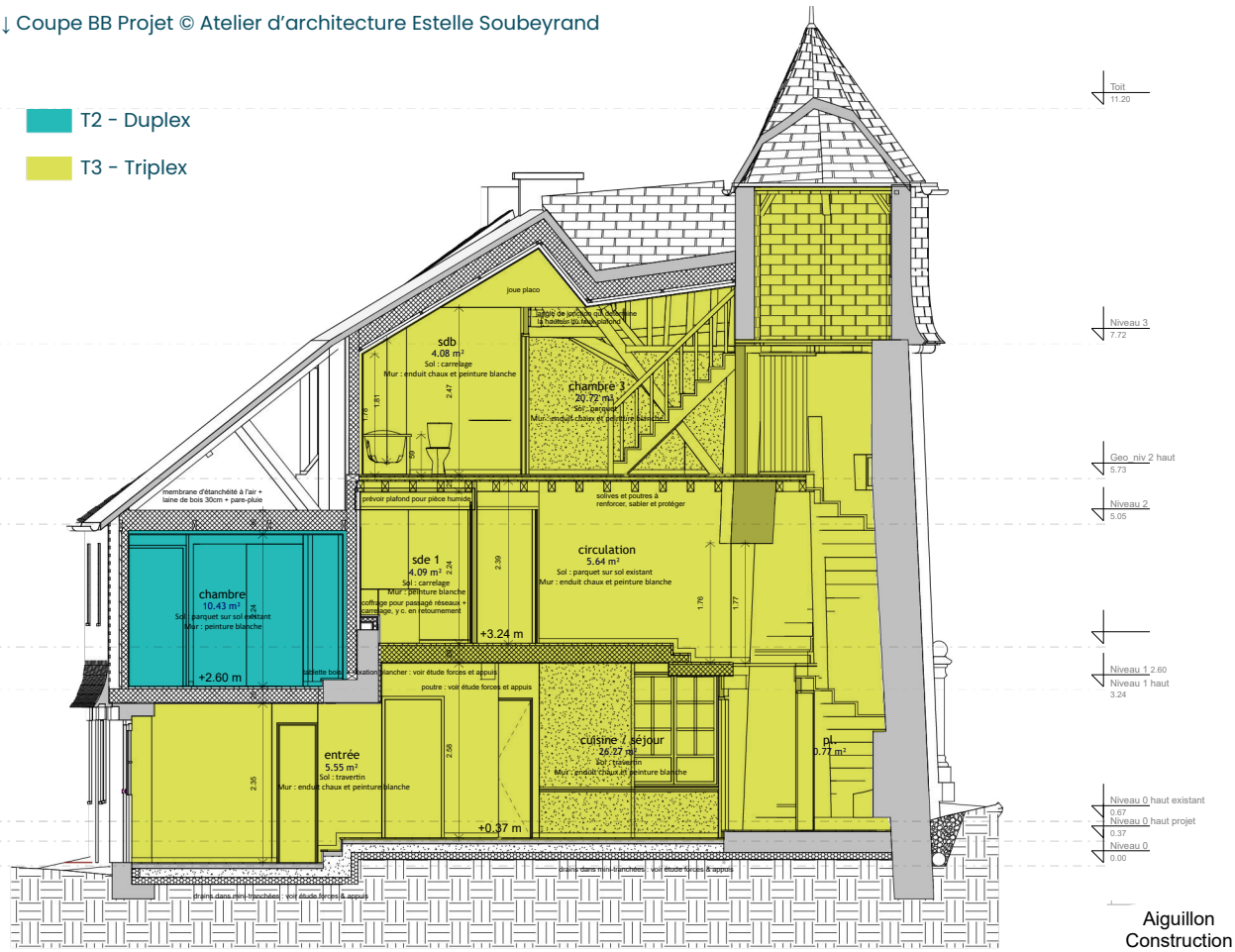


Aiguillon



↑ Coupe BB Existant © Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

↓ Coupe BB Projet © Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand



Aiguillon Construction

02 • Insertion urbaine

TISSU URBAIN DENSE ET PATRIMONIAL

Le projet s'inscrit dans un **tissu urbain dense et patrimonial**, au cœur du centre ancien de Vitré, où les constructions médiévales forment un maillage serré de ruelles, de cours intérieures et de parcelles étroites. La venelle des Buttes d'Amour, où se situe l'opération, illustre cette organisation typique : les bâtiments s'y imbriquent selon des logiques historiques, avec peu de foncier disponible et parfois aucun accès direct à la voie publique. Dans ce contexte, la réhabilitation du bâti existant prend tout son sens, avec un **travail d'adaptation précis et respectueux**.

Les **venelles** forment ici un réseau piéton essentiel, à la fois structurant pour le quartier et contraignant pour le chantier. Bien qu'elles soient parfois privées, elles assurent une continuité entre les îlots et constituent parfois le **seul point d'accès aux logements anciens**. Le projet se glisse dans cette trame discrète, où chaque déplacement d'engin, chaque livraison de matériaux, doit être anticipé.

Extrait cadastral

Accès chantier (via hopital)

Accès piéton (venelle)

L'accès aux bâtiments réhabilités s'est révélé particulièrement délicat. Aucun engin ne pouvait entrer directement depuis la voirie classique. L'entrée du chantier a donc été rendue possible grâce à une autorisation d'emprise temporaire sur une parcelle appartenant à l'hôpital voisin, située en contrebas. Cette solution, bien que précieuse, a nécessité une **organisation millimétrée** : gestion des rotations de livraisons, limitation des volumes transportables, acheminement manuel de certains matériaux dans le bâti, et évacuation sélective des déchets par petits lots.

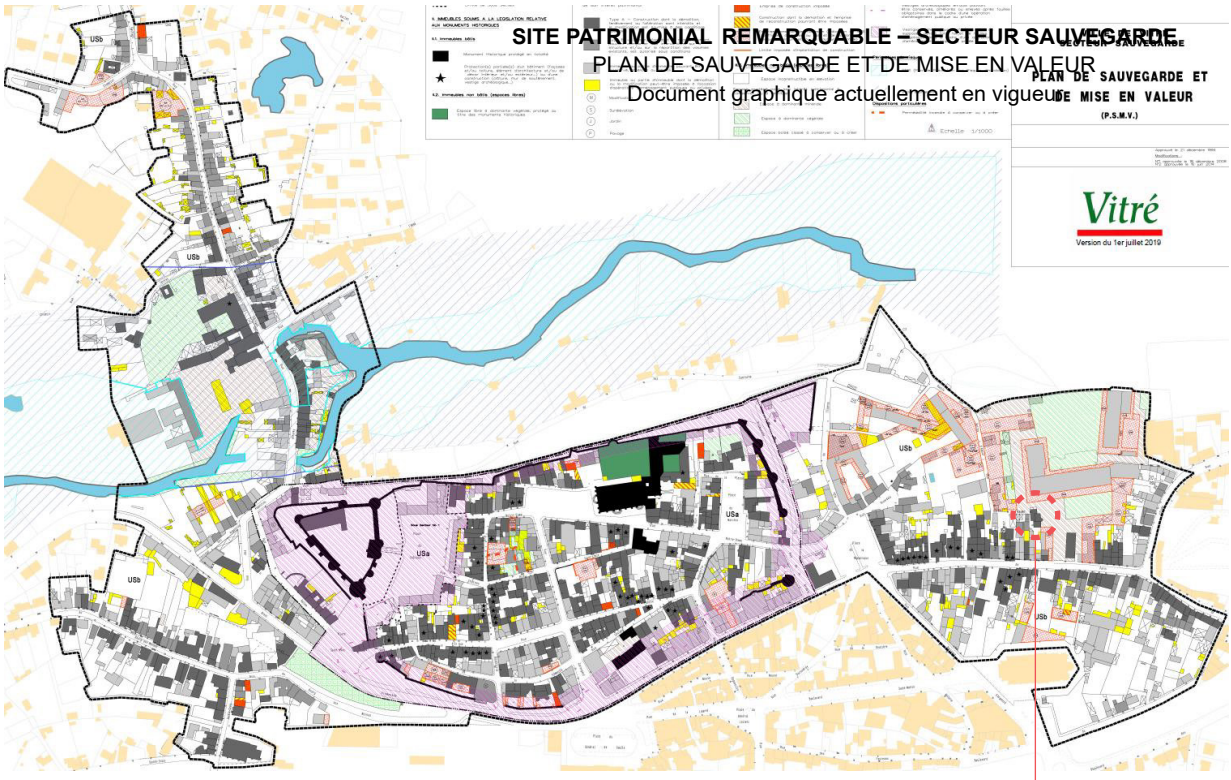
Dans un tel contexte, la **densité urbaine** n'est pas qu'une donnée d'ambiance : elle devient une **composante structurelle du projet**. Elle détermine l'échelle d'intervention, les modes de mise en œuvre, et impose une logique d'économie d'espace et de précision dans l'exécution. Le chantier a ainsi été mené à l'échelle du détail, dans un **équilibre constant** entre respect du site, faisabilité technique et confort futur des habitants.

Imbrication du bâti © Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

INSCRIPTION PATRIMONIALE

La venelle des Buttes d'Amour est située au sein du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Vitré, un document réglementaire établi pour **protéger et valoriser le patrimoine** de ce site remarquable en centre ville. En tant que complément au PLU, le PSMV fixe des règles très précises, tant sur le plan graphique qu'écrit, portant sur l'architecture, les matériaux, les façades, les ouvertures, les couvertures et l'ensemble des interventions extérieures visibles du domaine public. Toute modification — y compris la recomposition d'ouvertures, l'installation de menuiseries, la rénovation des pans de bois ou l'adaptation de la couverture — est **soumise à une autorisation formelle de l'Architecte des Bâtiments de France** (ABF), dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire. Par ailleurs, le PSMV s'applique à l'échelle du bâti, de la parcelle et de la trame urbaine : il vise à préserver l'harmonie globale du centre ancien et impose une **cohérence esthétique avec l'environnement immédiat** .

Dans le cadre de la réhabilitation des deux logements de la venelle des Buttes d'Amour, ces prescriptions PSMV ont eu une influence décisive sur plusieurs aspects du projet. Tout d'abord, chaque proposition de fenêtres, volets, ou portes a été pensée dans la **palette de matériaux et de teintes** acceptés, respectant les normes historiques de Vitré et validée par l'ABF.

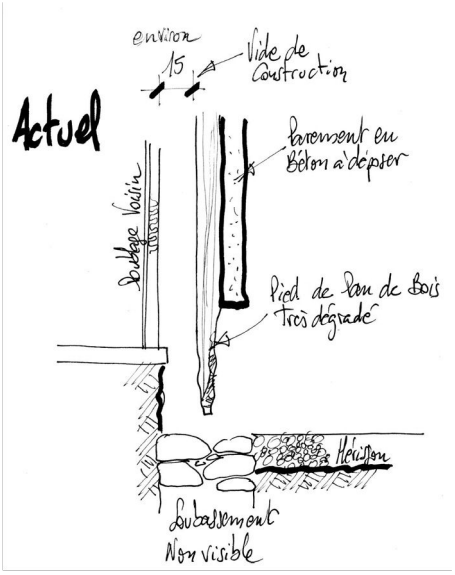


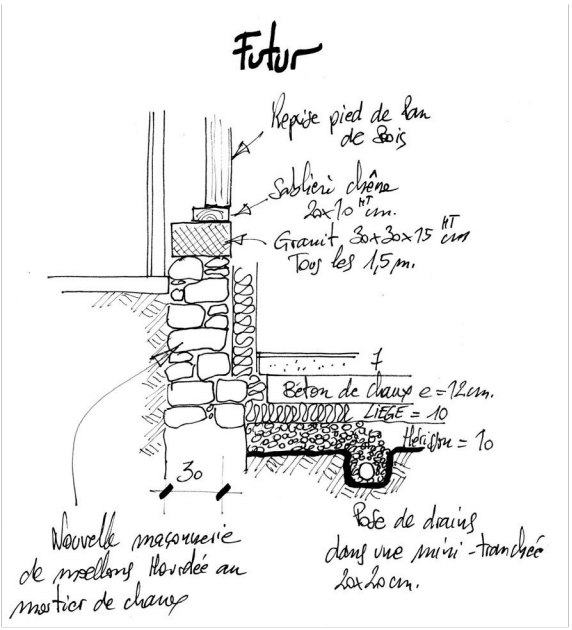
Périmètre du PSMV de Vitré - Modification Mars 2021

L'inscription du site de projet au sein du PSMV a structuré la méthodologie du projet : chaque ajustement de détail, chaque évolution du chantier, ont été validés selon les contraintes patrimoniales, en garantissant une intervention exemplaire — à la fois conforme aux exigences de conservation historique et innovante dans l'usage des matériaux biosourcés et des aménagements intérieurs.

Toute l'équipe de projet a souligné la qualité du travail avec l'Architecte des Bâtiments de France sur cette opération, permettant de **lever des blocages** à certains moments, et accompagnant avec bienveillance cette opération de réhabilitation.

03 • Travaux réalisés





La réhabilitation s'est appuyée sur une **lecture attentive du bâti existant**, mêlant respect patrimonial, recherche de confort et sobriété technique. Dans un bâtiment ancien à structure mixte pierre et pan de bois, il ne s'agissait pas simplement de remettre à neuf, mais de composer avec la matière, ses irrégularités, ses désordres, et ses potentialités.

L'objectif : obtenir des **logements de qualité, lumineux, éco-performants et économes**, tout en maintenant l'âme du lieu.

La stratégie s'est structurée autour de trois grands volets : mise hors d'eau/hors d'air, amélioration thermique, et mise en place d'équipements techniques performants.

GROS ŒUVRE ET CLOS COUVERT

La première phase d'intervention a consisté à **stabiliser et sécuriser l'enveloppe bâtie**, fortement dégradée par le temps et inadaptée aux usages actuels. Entre structure ancienne à préserver, désordres structurels ponctuels et matériaux hétérogènes, le travail a été mené dans un esprit de restauration respectueuse mais techniquement exigeante.

Chaque façade, chaque mur, chaque pan de toiture a été analysé, consolidé, et corrigé en fonction de son état et de son potentiel. La priorité a été donnée à la **conservation des éléments existants** dès lors qu'ils pouvaient être maintenus ou renforcés dans les règles de l'art. À travers cette démarche, il s'agissait de **retrouver un clos et un couvert fiables et durables**, capables d'accueillir les aménagements intérieurs et les équipements techniques à venir.

← Préconisations structurelles © Forces et Appuis

	Choix techniques	Particularité technique
Maçonneries	Dépose des enduits ciment intérieurs, mise à nu des murs en pierre. Reprises ponctuelles en moellons, rejointoiement à la chaux naturelle et badigeons sur certains murs.	Humidité ascendante, et cuvelage existant.
Structure	Reprises en sous-œuvre et ancrages structurels. Étaiements Sur préconisation du ponctuels durant le chantier. Linteaux bois conservés ou BE structure Forces & remplacés à l'identique, selon état. Appuis.	
Charpente	Reprise partielle de la charpente traditionnelle, renforcement des Reprises ponctuelles assemblages bois, remplacement d'éléments vermoulus. circonstanciées.	
Toiture	Remaniement de la couverture (ardoises). Reprise des rives, Pas de modification de pose de pare-pluie, intégration d'une isolation par l'intérieur sous pente. Accès contraint. rampants.	
Menuiseries extérieures	Dépose des menuiseries vétustes, pose de menuiseries bois double vitrage, choix des coloris en coordination avec l'ABF.	Volets bois intérieurs.
Ouvertures	Création d'une ouverture en façade (en continuité avec la fenêtre du rez-de-chaussée), avec validation ABF.	Proportion adaptée à la façade existante.

Pied de mur en liège + isolation pan de bois
© Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

Projection enduits chaux chanvre © Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

ISOLATION THERMIQUE

Dans un bâti ancien où les parois ne sont ni planes, ni régulières, ni toujours saines, isoler relève plus du geste sur-mesure que du simple calepinage. Ici, le **confort thermique** a été recherché sans jamais sacrifier la **respirabilité des parois** ni trahir l'esprit des matériaux d'origine. Les solutions ont été choisies selon les orientations, la nature des murs, les possibilités d'intervention (intérieure exclusivement), et les exigences de conservation du bâti.

L'isolation des deux logements a constitué un enjeu central dans la réhabilitation. Il s'agissait de garantir un bon niveau de confort thermique tout en respectant les spécificités du bâti ancien, sans chercher à plaquer des solutions standardisées. Les interventions ont été pensées dans une logique de compatibilité avec les matériaux existants, de **continuité hygrométrique** sur toute l'épaisseur des parois.

Dans un contexte où l'isolation par l'extérieur est impossible, les choix se sont portés sur des techniques adaptées au travail en intérieur, tout en préservant la respirabilité des parois. Le recours aux **matériaux biosourcés** a permis de **conjuguer efficacité thermique et inertie**, tout en limitant l'impact environnemental du chantier.

Sur les murs en pierre, un **enduit chaux-chanvre** projeté a été mis en œuvre, offrant à la fois isolation et **régulation hygrométrique**. Les pans de bois ont été isolés par l'intérieur avec de la laine de bois entre montants, protégée par un pare-pluie en fibre de bois, avant finition à la chaux. Sous toiture, la laine de bois dense a été posée entre chevrons, permettant une bonne tenue en période estivale comme hivernale.

Enfin, les planchers bas ont été reconstruits avec un système de hérisson ventilé, liège expansé et dalle en béton de chaux, assurant à la fois isolation thermique et drainage de l'humidité du sol. Le remplacement des menuiseries par des éléments bois double vitrage a complété l'enveloppe, sans rupture avec l'esthétique d'origine.

	Choix d'isolation	Particularité technique
Murs en pierre	Enduit chaux-chanvre projeté + liège expansé en pied de mur (h. 100cm).	Isolation thermique modérée (env. R=1,5), tout en conservant la perspirance du mur ancien.
Pan de bois	Remplissage laine de bois entre montants + pare-pluie laine de bois + finition chaux-chanvre	Traitement complet des trames bois, avec continuité du parement intérieur biosourcé.
Sols (RDC)	Hérisson ventilé + liège expansé + dalle en béton de chaux	Isolation thermique par le bas avec correction de l'humidité par ventilation naturelle.
Rampants de toiture	Isolation sous rampants en laine de bois haute densité entre chevrons + pare-pluie hygrovariable	Solution performante avec bonne inertie thermique, compatible avec les combles habitables à volume contraint.
Menuiseries extérieures	Menuiseries bois double vitrage performantes	Remplacement intégral, y compris pour les ouvertures nouvellement créées. Performances équivalentes au neuf.
Ponts thermiques	Traitement partiel : encadrements bois, jonctions mur/sols, angles saillants	Non supprimés systématiquement (complexité du bâti), mais fortement réduits par les choix de matériaux continus.

FOCUS : LES BIOSOURCÉS

Le projet met en œuvre une palette large et cohérente de matériaux biosourcés, choisis pour leurs qualités thermiques mais aussi pour leur comportement hygrométrique, leur faible impact environnemental et leur durabilité.

Le liège, la laine de bois, les bétons de chaux ou encore les dallages en travertin participent tous à la régulation thermique et à l'assainissement du bâti, tout en offrant un confort d'usage notable.

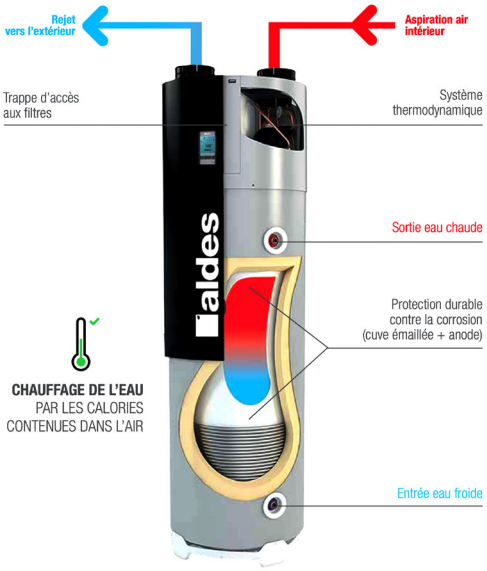
L'usage d'enduits chaux-chanvre projetés permet notamment d'éviter la pose de plaques ou systèmes rigides, peu adaptés aux murs anciens.

Cette approche globale renforce la cohérence de l'enveloppe en favorisant l'harmonie entre technique, patrimoine et écologie.

Détail enduit chaux-chanvre © Manuel HENRY - Batylab

Béton de chanvre et remontés en liège expansé
© Atelier d'architecture Estelle Soubeyrand

Rejointoiement chaux-sable
© Manuel HENRY - Batylab



Ballon thermodynamique associé à VMC
© ALDES - TFlow

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Le projet a visé une performance et une compacité des équipements techniques, avec pour objectif de **garantir le confort des futurs occupants tout en maîtrisant les consommations et la maintenance**. Le bâtiment, ancien et non raccordé aux réseaux modernes lors de la récupération par la maîtrise d'ouvrage, nécessitait une refonte intégrale des réseaux fluides, du chauffage et de la ventilation.

L'ensemble des équipements a été sélectionné selon une logique de **sobriété technique**. L'objectif n'était pas de suréquiper les logements, mais de proposer des systèmes simples, robustes, faciles à entretenir et à comprendre pour les occupants comme pour les services de maintenance. L'absence de réseau hydraulique de chauffage, le recours à une VMC hygroréglable autonome, ou encore l'installation de ballons thermodynamiques compacts permettent de **limiter les points de défaillance** tout en assurant de bonnes performances d'usage. Cette stratégie s'inscrit dans la volonté du bailleur de proposer des logements confortables, économes et durables, sans complexifier la gestion technique ni alourdir les charges.

	Choix d'équipements	Particularité technique
Chauffage	Radiateurs électriques à panneaux rayonnants, pilotage individuel pièce par pièce (programmables)	Simplicité de pose et d'entretien, bon confort d'usage, coût d'investissement réduit.
Eau chaude sanitaire	Ballon thermodynamique sur air extrait (modèle compact)	Optimisation énergétique en lien avec la VMC, solution adaptée à des petits logements
Ventilation	VMC simple flux hygroréglable associée au ballon thermodynamique	Système robuste, adapté au bâti ancien, régulation automatique selon humidité

Carreaux de travertins au sol
© Guillaume Ayer

FINITIONS INTÉRIEURES

Les travaux de finition ont fait l'objet d'un soin particulier pour conjuguer esthétique, durabilité et cohérence avec l'esprit du bâti. Sans chercher à "lisser" l'existant, le projet assume une forme de **rusticité maîtrisée**, qui révèle les matériaux bruts, assume les irrégularités et valorise les traces du temps. Les cloisons ont été redessinées pour retrouver des volumes simples et fonctionnels, avec un apport de lumière naturelle optimisé. Les matériaux de finition ont été choisis pour leur robustesse, leur faible impact environnemental, et leur qualité d'usage dans le temps. Les palettes chromatiques, sobres et naturelles, participent à créer une ambiance calme et lumineuse, en dialogue avec la matière du bâti ancien.

	Choix de finitions	Particularité technique
Menuiseries intérieures	Volets intérieurs et encadrements bois, lisses bois entre liège et enduit plinthes bois	Sobriété visuelle, cohérence avec les menuiseries bois
Revêtements de sol	Parquet contrecollé / Travertin pièce de vie + carrelage/faïence dans pièces humides	Matériaux naturels et durables, pose sur chape ou dalle chaux, tonalités sobres
Peinture	Peinture blanche mate sans COV, application sur plâtre (plaques ou enduit)	Choix de tons neutres pour valoriser la lumière naturelle et les textures brutes
Enduits intérieurs	Enduits chaux sur murs en pierre / Enduits plâtre sur briques plâtrières	Respect de la perspirance / harmonisation des finitions tout en s'adaptant aux irrégularités

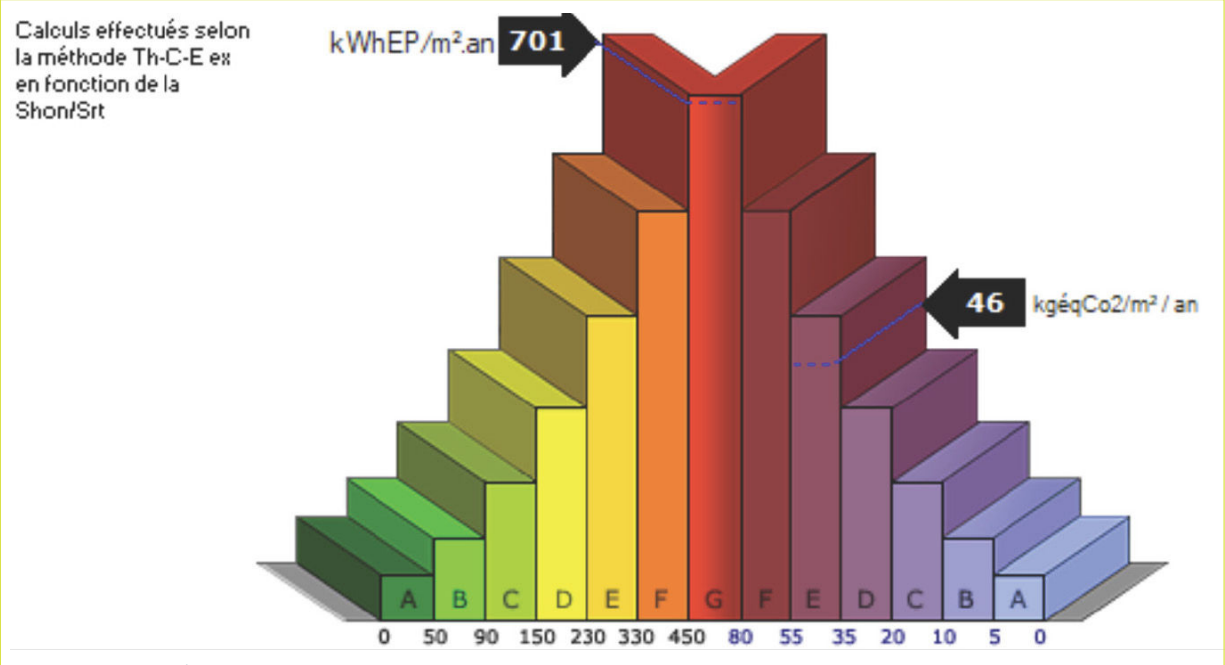
04 • Énergie et climat

CONTEXTE ÉNERGÉTIQUE INITIAL

Avant intervention, le bâtiment de la venelle des Buttes d'Amour présentait un niveau de performance thermique très faible, caractéristique des bâtis anciens non rénovés. Construit au XVe siècle et resté inoccupé sur une longue période, il ne disposait d'aucun système de chauffage actif fonctionnel, ni d'équipement de ventilation, ni d'isolation. Les murs en pierre bruts, les planchers bas non traités et les ouvertures vétustes généraient d'importants ponts thermiques, tandis que l'humidité stagnante accentuait l'inconfort général.

Les calculs issus de l'étude thermique initiale confirment cet état : le bâtiment affichait une consommation en énergie primaire de 701 kWhEP/m²/an, bien au-delà des seuils actuels, pour un total de plus de 64 000 kWh/an sur l'ensemble des surfaces chauffées. L'Ubât initial, indicateur de la déperdition de l'enveloppe, s'élevait à 2,13 W/m².°C, soit une **perméabilité extrême à la chaleur**, provoquant des pertes thermiques sur l'ensemble des parois et des jonctions.

En parallèle, l'absence d'équipements de régulation, de ventilation ou d'étanchéité à l'air entraînait un inconfort thermique important, tant en hiver (froid permanent) qu'en été (surchauffes ponctuelles, air stagnant). Le bâtiment était donc à la fois **énergivore**, **insalubre** et difficile à occuper durablement, ce qui en faisait une véritable passoire (bouilloire) thermique.



Etude thermique EXISTANT © TY Eco2

STRATÉGIE RÉHAB ÉNERGÉTIQUE

La stratégie de rénovation engagée sur les Buttes d'Amour repose sur une **approche volontairement sobre**, compatible avec le bâti ancien et adaptée à l'échelle de logements sociaux. L'objectif n'était pas de viser une performance réglementaire élevée à tout prix, mais d'**assurer un confort thermique durable**, de réduire les consommations et de simplifier la gestion technique.

L'isolation de l'enveloppe a été travaillée à partir de solutions respectueuses du support existant : murs en pierre isolés par enduit chaux-chanvre, rampants traités en laine de bois, planchers reconstruits sur hérisson ventilé avec isolation en liège expansé et dalle en béton de chaux. Ces choix permettent de conjuguer **performance thermique**, **inertie** et **régulation de l'humidité**.

Les équipements techniques ont été sélectionnés pour leur efficacité, leur simplicité d'usage et leur faible maintenance. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques inertiels à régulation individuelle. L'eau chaude est produite par ballon thermodynamique sur air extrait, mutualisé avec la VMC simple flux hygroréglable. Ce système limite les pertes et garantit une bonne ventilation sans surconsommation.

Ce positionnement pragmatique permet d'atteindre des niveaux de consommation très inférieurs à l'état initial, tout en évitant la mise en place de systèmes techniques lourds ou fragiles, peu adaptés au contexte patrimonial.

	Solution mise en œuvre	Justification principale
Murs	Enduit chaux-chanvre	Isolation modérée + gestion hygrométrie
Rampants	Laine de bois haute densité Liège	Inertie + performance thermique
Plancher bas	expensé + dalle chaux sur hérisson ventilé	Rupture humidité + isolation par le bas
Chauffage	Radiateurs électriques rayonnants	Régulation pièce par pièce / simplicité
Eau chaude sanitaire	Ballon thermodynamique sur air extrait	Mutualisation avec ventilation / sobriété énergétique
Ventilation	VMC simple flux hygroréglable	Robuste, automatique, faible conso

FOCUS : INDICE CARBONE

L'indice carbone mesure les émissions de CO_2 liées à l'énergie consommée par un bâtiment : chauffage, eau chaude, ventilation, éclairage. Il complète le DPE en donnant une lecture de l'impact climatique.

Avant travaux
46 kgCO_2/m².an

Après rénovation
12 kgCO_2/m².an

!! Soit une baisse de 74 % des émissions !!

Grâce à la mise en œuvre de :

- **Isolation performante de l'enveloppe**
- **traitement des déperditions (menuiseries, ponts thermiques)**
- **Systèmes sobres (radiateurs régulés, ballon thermodynamique)**
- **Électricité peu carbonée**

PERFORMANCE VISÉES/ATTEINTES

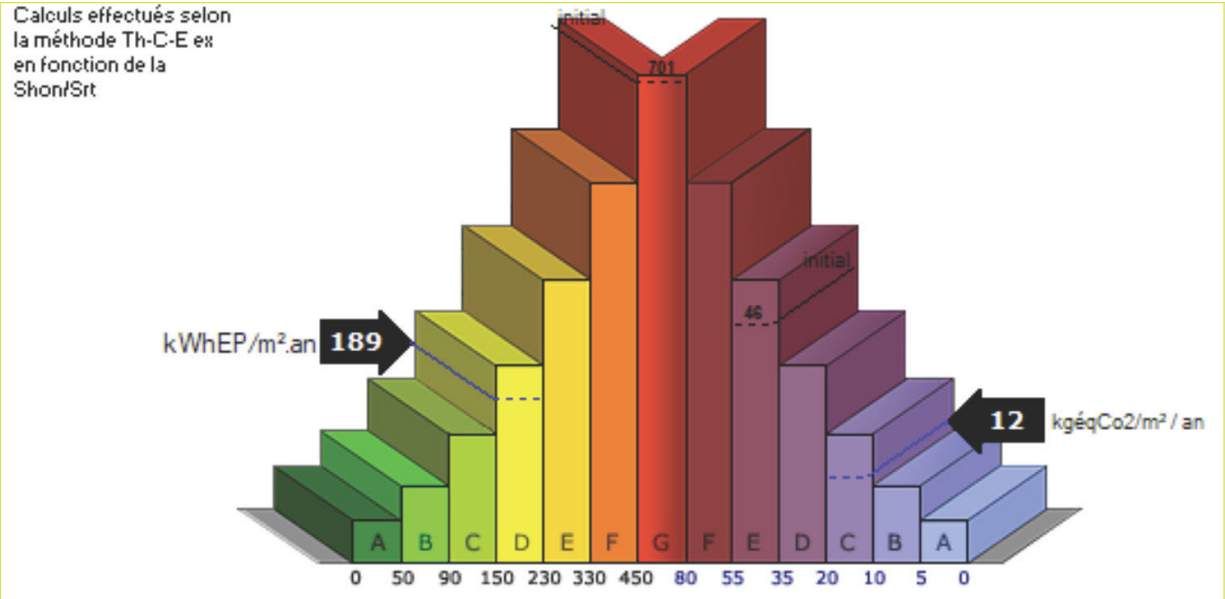
Les travaux engagés sur le bâtiment des Buttes d'Amour permettent un **saut énergétique majeur**, tant en termes de consommation que d'émissions.

Le projet ne visait pas un label BBC ou équivalent, mais une amélioration mesurable et durable du confort thermique, une réduction forte des charges pour les locataires, et un positionnement cohérent avec les ambitions environnementales d'un bailleur social.

Grâce à une isolation continue, une ventilation hygroréglable et des systèmes simples mais efficaces, la consommation théorique passe de plus de 700 kWhEP/m²/an à moins de 190 kWhEP/m².an, soit **une baisse de plus de 70 %**.

Côté confort, les matériaux à forte inertie (laine de bois, chaux-chanvre, dalle chaux) permettent un maintien stable de la température intérieure, été comme hiver. Le Tic projeté de 24,8°C confirme la capacité du bâtiment à éviter la surchauffe estivale, malgré l'absence de climatisation.

La **consommation réelle mesurée** sur le logement triplex (95 m²) corrobore les simulations : 7 917 kWh/an, soit **83 kWhEP/m²/an**, pour l'ensemble des usages (chauffage, ECS, ventilation, éclairage, électroménager). Ce chiffre place le logement dans une dynamique sobre, très au-dessus des attentes sur bâti ancien.



Etude thermique PROJET © TY Eco2

Le projet des Buttes d'Amour montre qu'une **rénovation patrimoniale peut rimer avec performance énergétique**, sans trahir le bâti ni basculer dans l'hypertechnique.

Le triptyque efficacité de l'enveloppe – équipements sobres – logique d'usage permet de garantir confort, économies, et durabilité.

Une base solide pour penser la réhabilitation écologique des centres anciens, à la fois humble, robuste… et inspirante.

1. PERFORMANCE = COHÉRENCE

Pas de technologies dernier cri ici, mais un ensemble simple et bien pensé : isolation respirante, ventilation efficace, chauffage basique mais régulé. Le confort est au rendez-vous, les consommations chutent, et les équipements restent compréhensibles pour les usagers… et gérables pour le bailleur.

2. LE BÂTI ANCIEN A DE L'INERTIE… ET DE LA RESSOURCE

Travailler avec l'existant, ce n'est pas une contrainte mais une opportunité. La masse des murs, les volumes atypiques, les matériaux biosourcés ont permis une vraie régulation thermique naturelle, été comme hiver. À condition d'isoler avec intelligence, sans bloquer les échanges.

3. L'ÉNERGIE, C'EST AUSSI UNE QUESTION DE CHARGES

Derrière les kWh et les diagrammes, il y a des locataires. Ici, la facture énergétique annuelle estimée a été divisée par trois. Cette économie structurelle permet de rendre le logement à la fois plus accessible et plus confortable. C'est aussi cela, une transition juste.

05 • Usages et appropriation

CHARME, SINGULARITÉ… ET QUOTIDIEN

Un an après leur livraison, les logements réhabilités de la venelle des Buttes d'Amour trouvent peu à peu leur rythme d'occupation. Si le projet **suscite l'intérêt par son caractère patrimonial fort**, il interroge aussi les usages et les attentes actuelles en matière de logement social.

Du point de vue de la gestionnaire de patrimoine d'Aiguillon, ce type de bien, avec ses volumes atypiques, ses matériaux naturels et son atmosphère de "petite maison de charme", aurait tout pour séduire dans un autre contexte : « Ce serait un bien parfait pour de la location saisonnière type Airbnb. Mais ce n'est pas notre vocation.»

La réalité locative est plus contrastée : malgré la qualité perçue, la mise en location a été plus longue que sur des logements récents plus "standards". Les locataires actuels apprécient l'esthétique et la qualité de finition, mais les attentes ont évolué : le logement doit être "clé en main", sans gestion, sans contrainte.

L'humidité, bien que structurellement traitée par l'enveloppe (sols, murs, isolation intérieure), nécessite une **vigilance d'usage** certaines pièces. Cela suppose une **appropriation active** que tous les publics n'ont pas forcément. Aucun livret d'usage n'a été mis en place, mais les consignes (notamment liées aux enduits intérieurs en chaux) sont données oralement, avec insistance, lors de l'entrée dans les lieux.

> ***"C'est un logement qui a vraiment du cachet. J'ai aimé les volumes, la lumière, les matériaux, l'escalier en colimaçon… C'est très différent. Mais il y a eu pas mal d'humidité la première année, surtout dans l'escalier — c'est le seul endroit qui n'a pas été isolé."***
>
> **Une locataire** après une année d'occupation du triplex avec sa famille

UNE RÉPARATION EN COURS DE PARCOURS

L'année suivant la livraison a aussi été marquée par un désordre technique survenu sur un mur pignon, isolé en chaux-chanvre. Une infiltration d'eau a été constatée à l'interface entre le bâtiment et une construction mitoyenne hors propriété (un abri vélo appartenant à l'hôpital voisin). Ce point singulier, difficilement accessible et non traité lors de la phase de travaux car hors chantier, a généré une remontée d'humidité dans l'enduit intérieur.

Des travaux correctifs ont été rapidement engagés pour sécuriser la situation : reprise du solin voisin et réparation des enduits impactés. Si l'intervention a été légère, elle souligne l'exigence de suivi post-chantier sur un bâti ancien complexe, et l'importance d'un repérage fin des interactions avec les bâtiments voisins, souvent non maîtrisés dans ce type d'environnement dense.

ENJEUX IDENTIFIÉS

Ce retour d'usage met en lumière plusieurs enjeux spécifiques aux réhabilitations patrimoniales :

- l'importance de l'**accompagnement à l'usage**, surtout dans des logements atypiques ou sensibles (matériaux respirants, ventilation passive, régulation par aération naturelle).
- le décalage entre image patrimoniale et attentes locatives : si l'ancien séduit visuellement, il demande parfois un engagement ou une compréhension différente.
- la place du «livret d'usager» ou de dispositifs pédagogiques à repenser dans les projets de ce type, pour faciliter la transmission des bons gestes et valoriser les qualités réelles du logement.

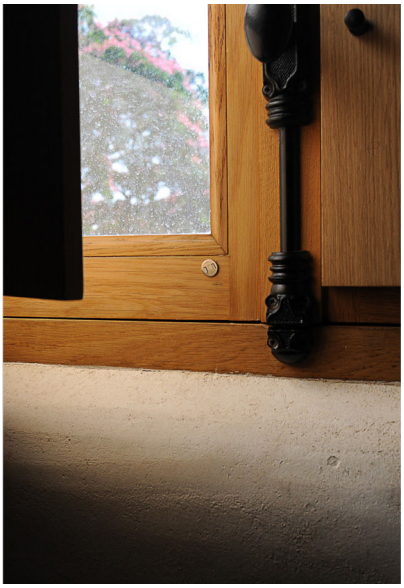
UN PROJET COLLECTIF MENÉ À TERME

Malgré ces ajustements de mise en route, le projet des Buttes d'Amour est salué comme une **réussite partagée**.

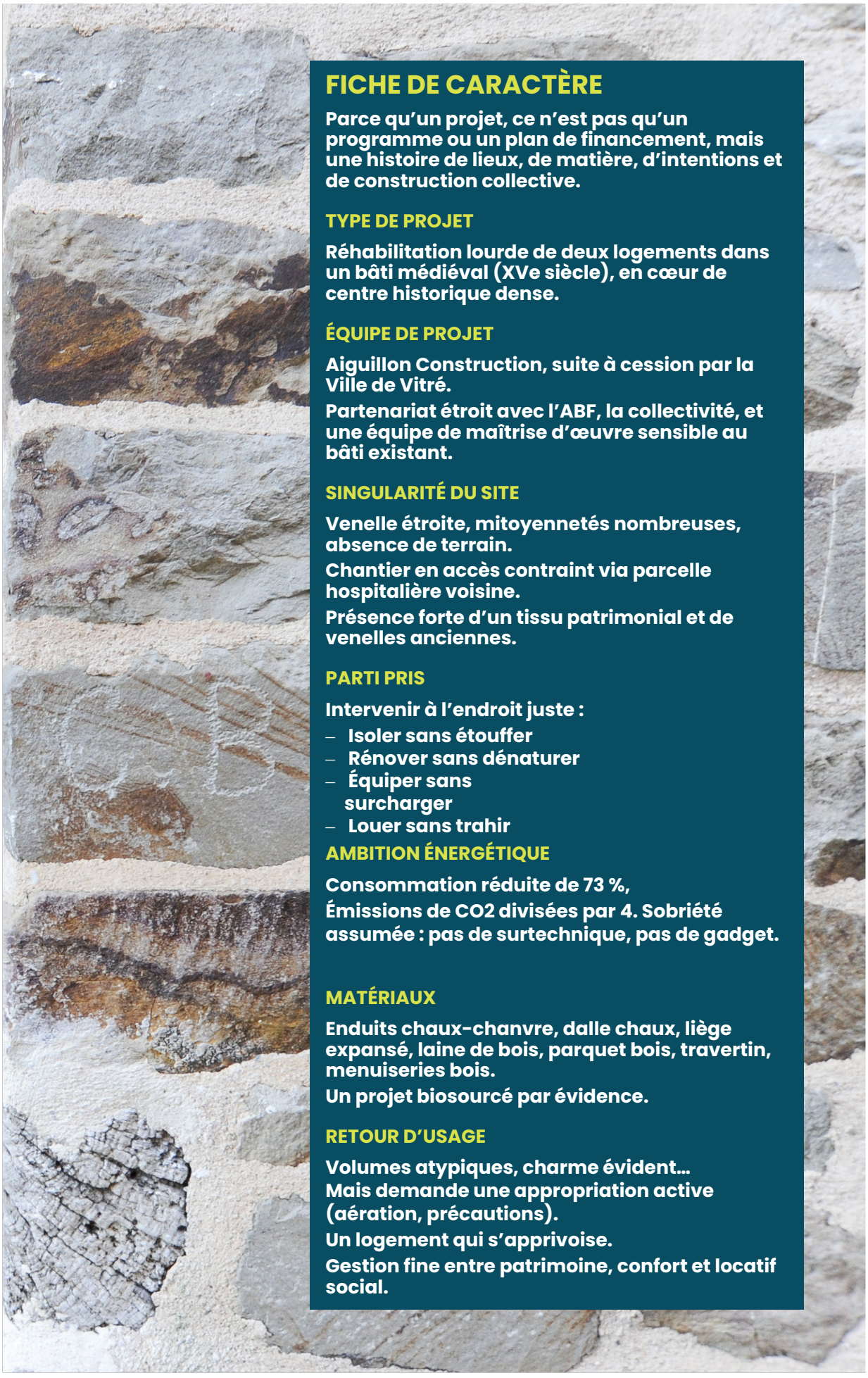
Pour le responsable projet immobilier d'Aiguillon, c'est "une belle démonstration qu'un bailleur social peut aussi porter des projets patrimoniaux, en cœur de ville, avec exigence et sobriété. Il y a eu un vrai esprit de coopération, chacun a tenu sa place, avec de la souplesse et de l'engagement."

Même satisfaction du côté de l'architecte mandataire, qui voit dans cette opération une forme d'équilibre rare : "C'est un projet où chaque acteur – la collectivité, le bailleur, la maîtrise d'œuvre, l'ABF – a travaillé ensemble sans que personne ne prenne le dessus. On a avancé à l'écoute du lieu, et ça se ressent dans le résultat."

Cette dynamique partenariale, attentive à la matière existante, aux usages et à la faisabilité réelle, a permis de livrer une opération à la fois discrète, ancrée et reproductible — une réponse fine aux défis de l'habitat durable en centre ancien.



Appropriations et détails © Manuel HENRY - Batylab



FICHE DE CARACTÈRE

Parce qu'un projet, ce n'est pas qu'un programme ou un plan de financement, mais une histoire de lieux, de matière, d'intentions et de construction collective.

TYPE DE PROJET

Réhabilitation lourde de deux logements dans un bâti médiéval (XVe siècle), en cœur de centre historique dense.

ÉQUIPE DE PROJET

Aiguillon Construction, suite à cession par la Ville de Vitré.

Partenariat étroit avec l'ABF, la collectivité, et une équipe de maîtrise d'œuvre sensible au bâti existant.

SINGULARITÉ DU SITE

Venelle étroite, mitoyennetés nombreuses, absence de terrain.

Chantier en accès contraint via parcelle hospitalière voisine.

Présence forte d'un tissu patrimonial et de venelles anciennes.

PARTI PRIS

Intervenir à l'endroit juste :

- **Isoler sans étouffer**
- **Rénover sans dénaturer**
- **Équiper sans surcharger**
- **Louer sans trahir**

AMBITION ÉNERGÉTIQUE

Consommation réduite de 73 %,

Émissions de CO2 divisées par 4. Sobriété assumée : pas de surtechnique, pas de gadget.

MATÉRIAUX

Enduits chaux-chanvre, dalle chaux, liège expansé, laine de bois, parquet bois, travertin, menuiseries bois.

Un projet biosourcé par évidence.

RETOUR D'USAGE

Volumes atypiques, charme évident…
Mais demande une appropriation active (aération, précautions).

Un logement qui s'apprivoise.

Gestion fine entre patrimoine, confort et locatif social.

REMERCIEMENTS

Batylab remercie tous les acteurs du projets et particulièrement :

Estelle Soubeyrand, architecte, *Atelier d'Architecture Estelle Soubeyrand*
Pierrick Planchon, chargé de projet, *Aiguillon Construction* ;
Angélique Guillo, gestionnaire location, *Aiguillon* ; ainsi que la locataire du triplex et ses enfants pour leur accueil.

BAT'LAB

23 rue Victor Hugo
35000 Rennes

contact@batylab.bzh
02 90 01 54 65

Retrouvez nous sur
www.batylab.bzh

Partenaires de nos actions

Membre du réseau

REX – Buttes d'Amour, Vitré – **Rédaction** : Batylab – **Publication** : Septembre 2025