

# La transformation des bâtiments historiques en immeubles à usage moderne et conformes aux règlementations

## Cas d'étude : Les bâtiments haussmanniens

---

SIRES Sana  
VA Bâtiment, Promotion 64  
Maitre de TFE : Richard CANTIN

### Introduction :

De nos jours, la valorisation du patrimoine bâti est devenue un sujet d'actualité. Etant un élément important dans la mémoire des nations, des lois et des actions administratives ont été mises en place au fil des temps, au niveau international et au niveau national, afin de pouvoir protéger et conserver ce patrimoine bâti. Ces lois ou recommandations ne cesseront pas d'évoluer et de se préciser car le parc immobilier à protéger est voué à s'élargir et englobera de plus en plus de projets.

En France, et particulièrement à Paris, le parc immobilier ancien possède des valeurs historiques et patrimoniales qui constituent aujourd'hui une partie non négligeable du parc immobilier bâti. Nous allons nous intéresser plus précisément aux immeubles du style haussmannien qui composent 40% de la surface bâtie parisienne. Ces bâtiments dont la date de construction remonte aux alentours du XIX<sup>ème</sup> siècle, sont pour la plupart centenaires. Ils ont donné à Paris la particularité architecturale que nous connaissons aujourd'hui. Du fait de leur ancienneté, les immeubles haussmanniens ne sont pas conformes aux règlementations actuelles. Par conséquent, des travaux de réhabilitation sont nécessaires pour les rendre conformes aux nouvelles exigences réglementaires.

Il est vrai que ces bâtiments se caractérisent par une grande qualité architecturale, mais aujourd'hui de nombreux problèmes se posent avec ce type de bâtiments. En effet, la plupart de ces immeubles sont devenus anciens et vétustes dans leur environnement, et ils ne répondent plus toujours aux nouvelles réglementations en vigueur. Pour cela une réhabilitation est donc nécessaire, afin de les rendre conforme aux normes actuelles et aux nouvelles demandes.

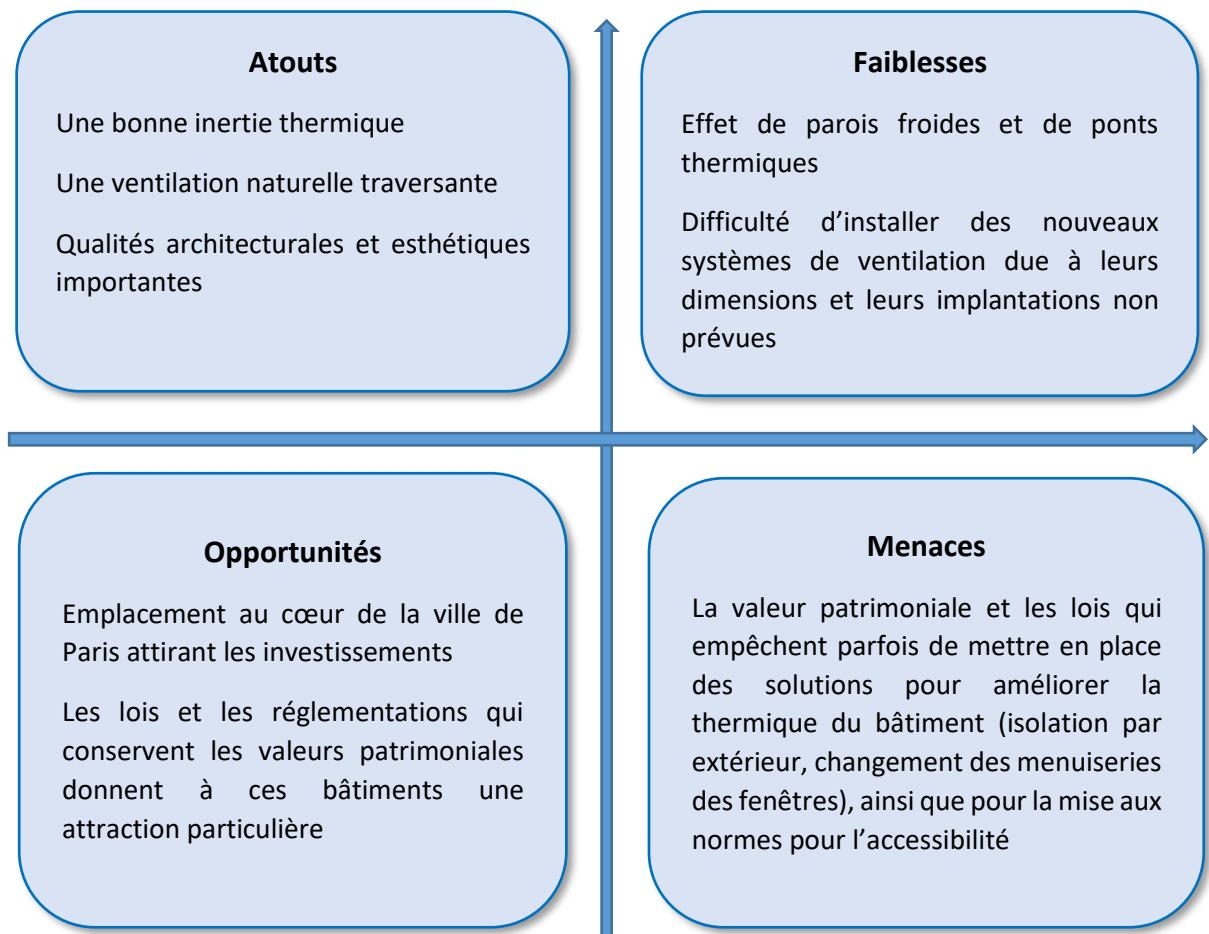
Nous allons donc analyser les bâtiments haussmanniens selon les trois thèmes suivants :

- Les nouvelles demandes qui nécessite un changement d'utilisation du bâtiment
- La mise en accessibilité et les adaptations pour les personnes en situation de handicap
- Les performances thermiques de l'enveloppe

### Résultats :

De nombreuses causes rendent la réhabilitation de ces bâtiments haussmanniens indispensable. Dans un premier temps, leurs valeurs patrimoniales et architecturales, ainsi que les emplacements stratégiques de ces bâtiments. Ils permettent d'attirer les investissements et d'accroître la demande en réhabilitation en fonction des nouveaux besoins urbains. Dans un deuxième temps, les lois en vigueur concernant à la fois la mise en accessibilité et l'amélioration des performances thermiques de

l'enveloppe de ces anciens bâtiments qui ne sont plus conformes aux nouvelles réglementations. Cependant, on peut synthétiser l'analyse de ces bâtiments haussmanniens selon les thèmes que l'on a identifié via la matrice AFOM ci-dessous :



La majorité de ces bâtiments ont des valeurs patrimoniales et architecturales importantes. Leurs façades représentent l'identité de la ville de Paris. Pour cela, la plupart des façades de ces immeubles sont inscrits au titre de la protection patrimoniale afin de préserver cet aspect historique et touristique. Par ailleurs, certains éléments intérieurs peuvent aussi être protégés et classés dans ces immeubles, comme les escaliers, les halls d'entrées, etc...Pour cela, une analyse a été réalisée sur l'influence des processus de réhabilitation actuels auxquels sont soumis ces bâtiments haussmanniens. Afin de rendre leur utilisation plus adaptée aux demandes actuelles et de limiter leurs impacts sur leurs qualités patrimoniales.

Dans un dernier temps, les points étudiés précédemment sur la réhabilitation thermique des bâtiments haussmanniens, la mise en accessibilité, et les nouvelles demandes d'utilisation et leurs impacts sur les valeurs patrimoniales, seront illustrés dans un cas d'étude de réhabilitation d'un immeuble en bureau de style haussmannien à Paris.