

RÉHABILITER & AGRANDIR UNE MAISON

La démarche de projet :
une condition de réussite

Avec la participation de :



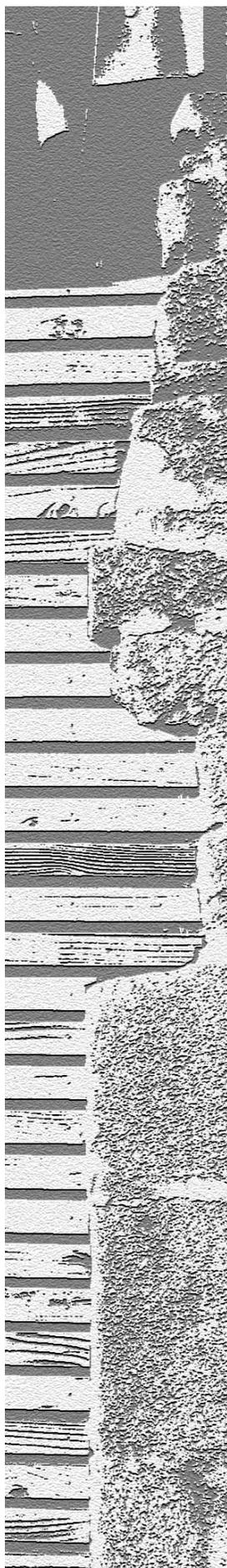
CAUE
Conseil d'Architecture
d'Urbanisme & de l'Environnement
du **Morbihan**

2 allée Nicolas LE BLANC - PIBS - 56000 Vannes

tél : 02 97 54 17 35

www.caue56.fr  [Habiter le Morbihan, vivre en Bretagne](#)

CAUE
Conseil d'Architecture
d'Urbanisme & de l'Environnement
du **Morbihan**



Le CAUE du Morbihan a conçu cet ouvrage pour accompagner les particuliers dans l'achat d'un bâtiment existant ou dans la rénovation d'une habitation et ainsi, répondre aux questions et aux besoins de connaissances sur la rénovation et l'extension de leur futur logement. Cette démarche a été menée en lien avec les institutions publiques concernées.

Acheter de l'ancien, rénover, agrandir ou construire en neuf, cette question appelle à la réflexion, plutôt qu'à la reproduction d'idées reçues.

Cette publication s'adresse aux particuliers et plus particulièrement aux jeunes ménages qui hésitent entre un pavillon neuf standard de constructeur et une rénovation d'un logement. Elle démontre qu'à partir d'un bâtiment existant, un logement contemporain peut voir jour et présenter de nombreux atouts très souvent meilleurs qu'un pavillon standard en lotissement.

En effet, la rénovation d'un logement, à prix comparable au neuf, peut répondre aux souhaits de confort, de bien-être et d'efficacité énergétique et apporter un meilleur rapport qualité-prix.

Nous attirons votre attention sur l'importance du travail de réflexion et de conception nécessaires, pour maîtriser les coûts globaux, réussir le projet et éviter toutes mauvaises surprises. Pour être au juste coût, la rénovation ne s'improvise pas, elle se prépare. Faire appel à des professionnels et aux services publics compétents est la garantie d'un retour sur l'investissement réalisé. C'est en instaurant un dialogue constructif entre le particulier, les services de conseils tels que le CAUE ou l'ADIL et le maître d'oeuvre que le projet se construit pas à pas et se vérifie dans sa faisabilité technique et financière.

Déjouant ou jouant avec les contraintes techniques, réglementaires et financières, ces professionnels apportent aussi leur sensibilité spatiale et culture architecturale. Ils aident à moderniser nos logements de manière réaliste, qu'il s'agisse d'une extension ou d'un projet de réhabilitation, d'un bâtiment ordinaire ou remarquable, d'un centre bourg ou d'un secteur péri-urbain.

Quel que soit votre niveau d'investissement possible, la démarche de projet présentée dans cet ouvrage reste la marche à suivre pour réussir votre projet. Ajoutons qu'elle contribue à atteindre une qualité architecturale qui conforte la valeur patrimoniale du bien, aujourd'hui et dans le futur.

En fonction du niveau d'exigence souhaité et des coûts qu'il induit, nous attirons votre attention sur quatre thématiques essentielles à traiter pour définir et cadrer votre projet. Nous vous aidons ainsi à prendre les bonnes décisions.

Pour illustrer notre propos, six projets réalisés et une opération pilote expérimentale en cours à Josselin sont ensuite présentés et témoignent de la grande diversité de situations rencontrées.

Ajoutons qu'investir dans l'espace urbain existant est une démarche citoyenne et responsable. En effet, cet acte répond à lui seul aux enjeux cruciaux d'aménagement du territoire que sont la lutte contre le réchauffement climatique, la diminution de notre empreinte écologique, la lutte contre l'étalement urbain et la protection des terres agricoles qui contribue à l'autonomie alimentaire locale.

SOMMAIRE

Pourquoi rénover et agrandir une maison plutôt que construire en neuf ?

• La démarche de projet :

- 1- Comprendre les caractéristiques de la maison, dans son environnement urbain et paysager pour vérifier sa valeur patrimoniale avant achat et travaux.
- 2- Tirer parti des contraintes réglementaires et valoriser la valeur patrimoniale du bien.
- 3- Choisir la mise en oeuvre technique qui répond à moindre coût, aux enjeux environnementaux.
- 4- Agencer l'espace intérieur pour gagner en confort de vie.

• Tableau de synthèse des six projets présentés

• Maison de bourg à Larmor-Plage

Architecte A.L. BERTIN

• Longère en Pays de Lorient

Architecte ATELIER D'ICI

• Maison de ville à Nantes

Architecte M. BICHET

• Maison de ville à Vannes

Architecte F. BRIQUET

• Pavillon à Etel

Architecte J.F. RIGUIDEL

• Transformation d'un hangar en habitation

Architecte F. DEVERNAY

• Projets primés du Prix des Maisons du Morbihan

• Projet pilote de Josselin - Conclusion

• Références bibliographiques et remerciements

• Les Partenaires

La conception et rédaction de ce guide est assurée par le CAUE du Morbihan qui l'édite en 8000 exemplaires, bénéficiant d'une aide financière du Crédit Agricole et de la DRAC.

Ces 8000 exemplaires visent les morbihannais et seront transmis:

- aux 60 offices notariaux du 56 (60 x 12 ex)
- aux 261 communes et 14 communautés de communes et agglomérations (275 x 12 ex)
- aux acteurs institutionnels de l'habitat (ADIL, EIE, Pact HD, Conseil Départemental (1500 ex)
- aux agences du crédit agricole du 56 (1000 ex)
- lors des permanences du CAUE 56 (1480 ex)

Nous vous proposons de souscrire **avant le 27 mai 2015** et d'acheter ce guide à prix coutant de l'impression supplémentaire au coût exceptionnel de **57 € TTC les 100 exemplaires** afin de diffuser plus largement ce guide auprès des habitants de votre territoire, de vos interlocuteurs ou de vos clients.

Pour toute commande effective dans les délais, nous remercions les commanditaires de sa diffusion en apposant au dos de la couverture, leurs logos.



BON DE COMMANDE

Descriptif du guide : 40 pages format 18,0 x 29,7 cm à la française - Papier Couverture : couché recyclé 250 g/m2, cyclus Print- pages intérieures : papier couché recyclé 115 g/m2 - Cyclus Print- Impression recto/verso couleur

Personne morale : _____

adresse : _____

code postal : _____ ville : _____

tél. : _____ courriel : _____

Je souhaite commander :

- 100 exemplaires = 57 euros*
- 200 exemplaires = 114 euros*
- 500 exemplaires = 285 euros*
- 1000 exemplaires = 570 euros*

au delà : nous contacter

Date, signature et cachet du commanditaire

logo à transmettre par mail à jp.leprado@caue56.fr

* hors frais de port. %