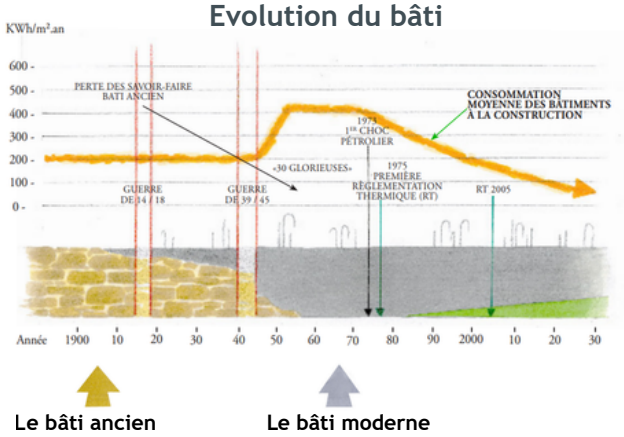
Le bâti ancien

Au sens réglementaire, le bâti ancien désigne l'ensemble des bâtiments construits avant 1948. En France, il représente environ un tiers du parc de logements.
Véritable témoin de l'identité de nos territoires, il reflète les matériaux et les savoir-faire locaux. Le bâti ancien possède des qualités thermiques et hygroscopiques spécifiques. Contrairement aux constructions plus récentes, il ne comporte généralement pas de coupure de capillarité entre les fondations et les murs, ce qui permet les remontées capillaires naturelles et participe à son équilibre hygrothermique. Toute intervention de rénovation doit donc respecter ce fonctionnement afin de ne pas perturber le comportement du bâtiment.

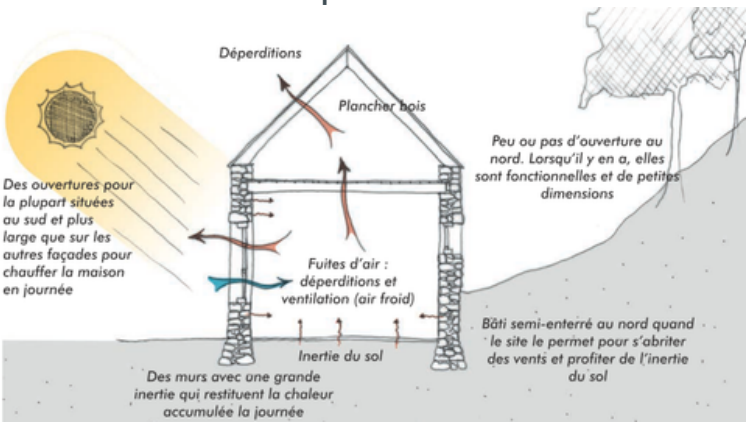
Conçu en fonction des conditions climatiques, géographiques et des modes de vie de son époque, il se caractérise par :

- l'utilisation de **matériaux locaux** (pierre, terre, bois, chaux, etc.)
- une **architecture bioclimatique** adaptée au climat
- une **intégration harmonieuse dans son environnement**
- l'emploi de **matériaux en adéquation avec la nature du sol**
- une **valeur patrimoniale** qui participe à l'identité architecturale et urbaine des territoires

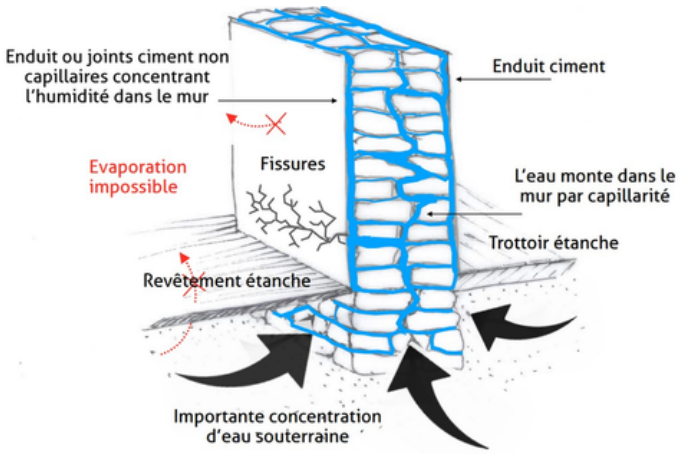
Evolution du bâti



Caractéristiques du bâti ancien



Murs anciens au fonctionnement hygrométrique perturbé



L'importance du diagnostic

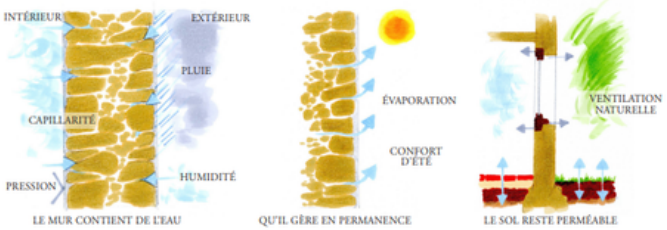
- Comprendre l'histoire du lieu, du site et les usages antérieurs du bâtiment.
- Analyser son implantation dans son environnement : nature du sol, orientation, végétation protectrice et exposition aux conditions climatiques.
- Comprendre la structure du bâtiment et son mode constructif.
- Évaluer son état sanitaire afin d'identifier les désordres et les pathologies.
- Apprécier sa valeur architecturale et patrimoniale.
- Identifier ses points forts et ses points faibles en matière de performance thermique.

Réseau TYNEO avec France Rénov' Le service public pour mieux rénover mon habitat
Opéré par : Quimper Cornouaille Développement
Cofinancé par : Quimper Bretagne Occidentale, Pays Fouesnantais, Haut Pays Bigouden, Douarnenez, CCA Concarneau Cornouaille, SIOCA, Pays Bigouden Sud, Cap Sizun, Région Bretagne, Rénov' Habitat Bretagne, République Française, Agence nationale de l'habitat

Points de vigilance

- S’assurer du bon état sanitaire du bâtiment et traiter les pathologies existantes avant les travaux.
- Préserver les qualités intrinsèques du bâtiment en maintenant des parois perspirantes, permettant la diffusion de la vapeur d’eau et leurs assèchements naturels.
- Privilégier des isolants et matériaux biosourcés, ainsi que des enduits à la chaux, chaux-chanvre ou à la terre, adaptés au bâti ancien et capables de réguler les échanges d’humidité grâce à leurs propriétés hygrothermiques et capillaires.
- Éviter les revêtements étanches ou incompatibles avec le bâti ancien, notamment les enduits ciment et les peintures filmogènes.
- Prévoir un système de ventilation performant et adapté aux caractéristiques du bâtiment.
- Veiller à la bonne gestion des eaux pluviales : vérifier l’évacuation sur la parcelle, l’état des gouttières et descentes, l’étanchéité du bâtiment et, si nécessaire, le drainage périphérique.
- Préserver les sols perméables autour du bâtiment afin de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et de limiter les risques d’humidité.
- Respecter les qualités patrimoniales, architecturales et paysagères du bâtiment.
- Privilégier le recours à des artisans spécialisés dans la rénovation du bâti ancien.

Comportement du bâti ancien



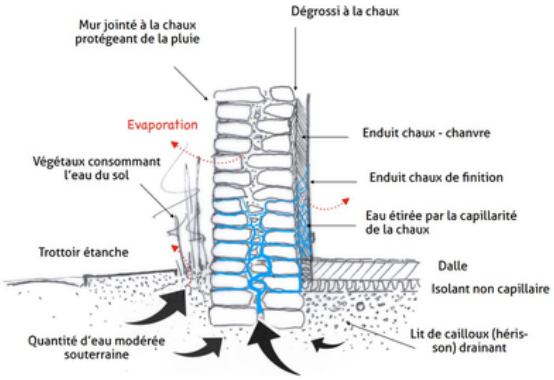
Pour aller plus loin :

CREBA-Réhabilitation-bâti-ancien.fr
Maisons Paysannes de France-Atheba
Tiez Breiz
Association Arcanne
CAUE du Finistère-Adapter le bâti rural ancien

Sources : CREBA, Atheba,CAUE Finistere, CAUE Manche

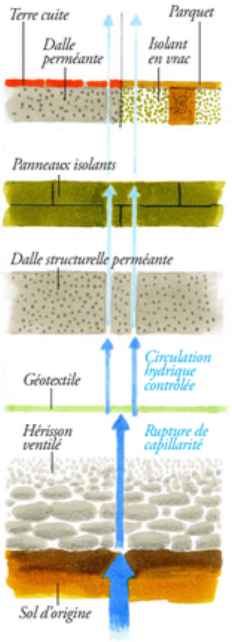
Les murs

- Préserver l’équilibre hygrothermique des murs en maintenant leur capacité à évacuer naturellement l’humidité et à sécher.
- Privilégier des matériaux perspirants et capillaires, permettant les échanges d’humidité et assurant une continuité capillaire entre les différentes couches constitutives de la paroi.
- Éviter les matériaux peu perméables à la vapeur d’eau ou hydrofuges (enduits, joints, revêtements) susceptibles de bloquer les transferts d’humidité. Les enduits ciment seront, dans la mesure du possible, déposés. Lorsque leur dépose complète n’est pas réalisable, un décroutage partiel sur environ 1 m de hauteur est recommandé.



Les planchers

- Préserver la perméabilité à la vapeur d’eau du plancher en évitant les films étanches, les isolants imperméables et les dalles en béton, qui peuvent favoriser la migration de l’humidité vers les murs.
- Privilégier, lorsque cela est possible, un hérisson ventilé pour évacuer l’humidité du sol et préserver l’équilibre hygrothermique du bâti ancien.



Mise à jour : 09/10/2026

Réseau TYNEO avec France Rénov' Le service public pour mieux rénover mon habitat
Opéré par : Quimper Cornouaille Développement
Cofinancé par : Quimper Bretagne Occidentale, Pays Fouesnantais, Haut Pays Bigouden, Douarnenez, CCA Concarneau Cornouaille, SIOCA, Pays Bigouden Sud, Cap Sizun, Région Bretagne, Rénov' Habitat Bretagne, République Française, Agence nationale de l'habitat