

LA RÉNOVATION D'UNE MAISON DATÉE DE 1635 AU 1 RUE DE SAINT-MALO À LANNION

PAR JÉRÔME FROGER

Au cœur du centre historique de Lannion l'immeuble situé au 1 rue de Saint-Malo, à l'angle avec la rue Duguesclin, était vide depuis de nombreuses années et présentait un état sanitaire inquiétant. Ce manoir de ville anciennement à pan de bois sur la rue Saint-Malo et si caractéristique avec sa tourelle en surplomb sur sa façade maçonnée rue Duguesclin, est bien connu des Lannionnais. Repris en juillet 2018 par la SCI JEPE Trégor, nous avons entrepris l'étude de son histoire et notamment commandé une datation par dendrochronologie. La maison a été édifée en 1635 par un constructeur qui reste à ce jour inconnu. Dans la seconde moitié du XVII^e siècle elle a appartenu à la famille de Lesormel d'origine de Plestin, au XVIII^e à la famille ILIXANT, famille de notables de Lannion, puis à des commerçants, hommes de loi ou artisans. Les résultats de l'étude historique ont été présentés dans ce bulletin en 2019, ils sont également disponibles en ligne sur le site jepe.bzh. Le présent article traite de sa rénovation qui s'est achevée en septembre 2021 et met un accent sur les spécificités des interventions en centre-ville.



Figure 1 : Vue des immeubles aux 1 et 3 rue de Saint-Malo en 2018



Figure 2 : Vue en 2022



Figure 3 : Vue depuis la rue Duguesclin en 2018



Figure 4 : Vue en 2022

1 État des lieux

1.1 État général

En 2018, l'état général du bâtiment était médiocre, de toute évidence il n'était pas habitable en l'état. La maçonnerie présentait des fissures inquiétantes, notamment une fissure en « coup de sabre » à l'angle des rues et par laquelle il était possible de passer la main. Le second œuvre était à reprendre dans son ensemble, notamment avec la perspective d'une isolation thermique de qualité. Une première phase de travaux a consisté à déposer les doublages aux plafonds, moquettes au sol, briques plâtrières aux murs et lambris sous les combles. L'étude de la structure a ainsi été largement facilitée.

1.2 Les éléments patrimoniaux

Le bâtiment ayant connu de nombreuses transformations au cours des siècles, les éléments patrimoniaux essentiels à conserver étaient les suivants : la façade maçonnée en schiste et granite rue Duguesclin avec sa tourelle en surplomb si caractéristique, ses planchers avec ses poutres maîtresses d'origine en chêne ainsi que le pignon arrière peu modifié. Les cheminées avaient toutes été supprimées et les éléments restants tels que les jambages d'origine étaient très dégradés et difficiles à mettre en valeur. Les autres éléments du bâti étaient manifestement plus récents, des rénovations importantes ayant eu lieu entre le milieu du XIX^e et le début du XX^e : le remplacement de la façade à pan de bois par une façade maçonnée sur la rue Saint-Malo, l'obturation de 3 fenêtres sur la rue Duguesclin, le déplacement de la porte d'entrée depuis la porte cintrée sous la tourelle vers la fenêtre de gauche transformée en porte pour l'occasion et la pose d'un escalier en bois résineux dans la tourelle. Le petit bâtiment à l'arrière a, quant à lui, été largement modifié au cours des siècles. Maison à étage au XIX^e, il est devenu au XX^e un garage sans étage puis une boutique éphémère avant d'être abandonné. Sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France ce local ne présentait pas de valeur patrimoniale importante et pouvait être modifié selon les besoins.

1.3 Le mur qui penche

Ce qui frappe l'observateur depuis la rue c'est l'inclinaison importante du mur de la rue Duguesclin, au point de se demander si cette inclinaison n'aurait pas été voulue par le constructeur permettant ainsi d'augmenter la surface habitable comme dans une maison à encorbellement. Sur la ligne de plus forte inclinaison il penche en effet d'un angle d'environ 3,5 degrés créant ainsi au niveau du plancher des combles un débord de 52 cm au-dessus de la rue. En réalité, cette inclinaison n'est en rien volontaire, elle est la conséquence du mouvement des murs des immeubles mitoyens. En effet, les deux murs gouttereaux du manoir mais aussi les murs de l'immeuble voisin situé au n° 3 de la rue, penchent ensemble vers le sud dans le sens de la pente, c'est-à-dire vers le Léguer. Ce ne sont pas les seuls bâtiments dans ce cas ; dans les rues environnantes plusieurs immeubles construits avant 1800 penchent ainsi vers le Léguer. Des fondations peu profondes peuvent expliquer ce phénomène. Ce mouvement est d'ailleurs accentué par des cheminées hautes et pesantes. Les déposes intérieures ont permis de mieux constater ces déformations ainsi que les tentatives successives de réparation. Au milieu du XIX^e siècle, le pan de bois sur la rue Saint-Malo a été supprimé et remplacé par un mur maçonné et enduit, dans un format typique de l'époque. En améliorant la triangulation du pignon sur rue, ce mur a quasiment stoppé le mouvement. Par contre une suppression ultérieure du pilier central de la vitrine sur la rue Saint-Malo a provoqué un affaissement du milieu de la façade et fragilisé la structure. C'est un problème qu'on retrouve fréquemment sur les immeubles du centre-ville de Lannion : certaines vitrines ont été agrandies par suppression de piliers porteurs, provoquant ainsi des affaissements en milieu de façade. Au XX^e siècle, cette façade a par contre été consolidée par la pose d'une poutrelle en I à profil normal. Ainsi le mur de la rue Duguesclin est resté dans sa position inclinée et a peu évolué au XX^e comme l'atteste la comparaison de cartes postales du début du XX^e avec la situation actuelle. La vérification des planchers nous a par contre réservé une mauvaise surprise : le conduit de cheminée sur le mur côté nord reposait en grande partie sur une solive qui était à la limite de son point de rupture. Il a fallu en urgence poser une poutre de soutien à la base de ce conduit en s'appuyant sur deux poutres maîtresses existantes.

1.4 L'accès aux étages

L'accès aux étages dans les immeubles de centre-ville est souvent problématique. D'origine assez étroits, ces accès ont souvent été modifiés, déplacés ou supprimés au profit d'une vitrine et d'un espace commercial plus généreux. Dans le cas présent la porte d'accès à l'escalier avait été déplacée au XIX^e siècle lors d'une campagne de rénovation. Par ailleurs les étages de l'immeuble voisin au n° 3 étaient après plusieurs

modifications successives, devenus quasiment inaccessibles. Une solution consistait à créer un escalier dans la courette de notre immeuble, aussi après discussion avec la famille propriétaire de l'immeuble au n° 3 avons-nous proposé le rachat de cet immeuble afin de rénover dans les meilleures conditions l'ensemble de ces deux immeubles. La vente a été actée en mars 2019. La création ce nouvel escalier allait permettre de desservir à la fois les étages du n° 1 et ceux du n° 3.

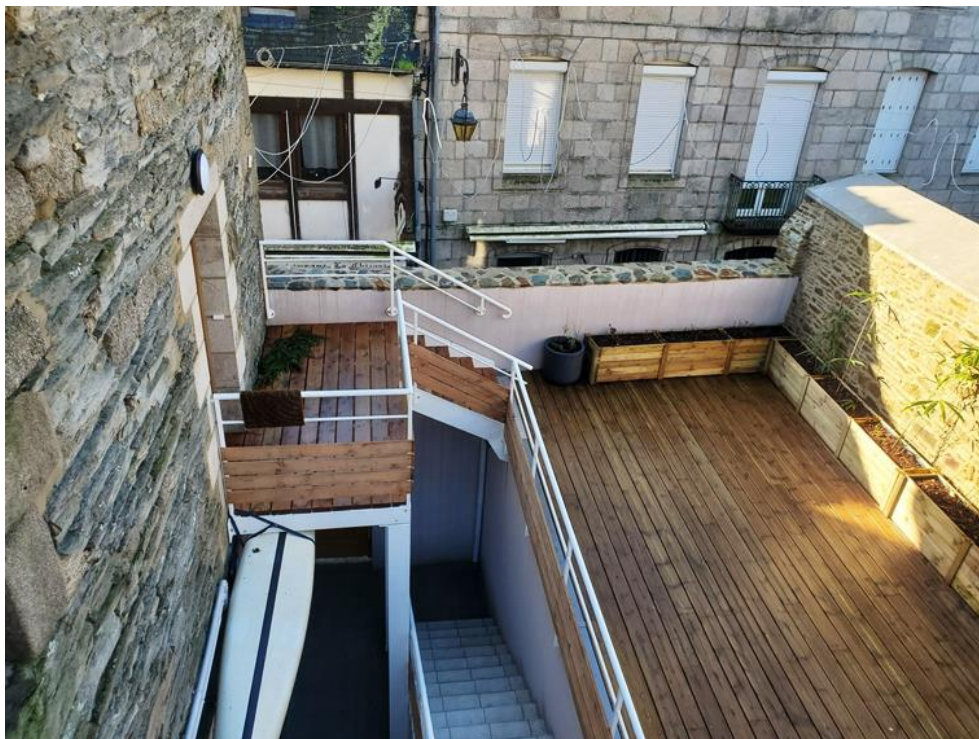


Figure 5 : L'escalier construit dans la courette permet un accès depuis la rue vers les étages. Cet escalier dessert les appartements des 1 et 3 rue de Saint-Malo, une terrasse et un bureau. Cette terrasse remplace le toit en pente du bâtiment arrière qui ne présentait pas d'intérêt patrimonial. Les espaces commerciaux sont préservés et les étages pleinement accessibles.

2 Les difficultés propres au centre-ville

La rénovation du bâti ancien en centre-ville présente quelques particularités qu'on ne rencontre pas ou peu en campagne. Voici un aperçu de ces particularités qui sont autant de difficultés supplémentaires.

- Travaux dans les rues étroites :

Les ruelles du centre-ville sont étroites et permettent difficilement le stationnement de camions ou de bennes ainsi que l'entrepôt temporaire de matériaux de construction. Il faut aussi prendre en compte le fait que chaque jeudi le marché occupe l'ensemble du centre-ville. Le lundi matin est par contre idéal pour les livraisons de matériaux, la plupart des commerces étant fermés.

- Mise à niveau des réseaux d'eau :

Sur les deux immeubles les évacuations d'eaux pluviales étaient confondues avec les eaux usées et tombaient dans une fosse alors que les évacuations de la ville passaient dans la rue à seulement quelques mètres, mais aucun raccordement n'avait été effectué. C'est malheureusement un cas encore courant en centre-ville. Aujourd'hui, les alimentations en eau potable doivent être équipées de compteurs indépendants et les réseaux d'évacuation doivent bien séparer les eaux pluviales des eaux usées et être correctement raccordées.

- Mise à niveau des réseaux électriques :

Lorsqu'un immeuble possède plusieurs lots, les alimentations électriques doivent répondre aux normes des communs et ce sont les mêmes que pour un bâtiment neuf qui sont très strictes. À ce titre, une quinzaine de rendez-vous avec un chargé de mission d'ENEDIS a été nécessaire pour trouver la solution optimale permettant d'alimenter les logements et commerces selon les normes actuelles avec des câbles non visibles.

- L'isolation phonique :

Le centre-ville est par nature bruyant. Aux passages de véhicules s'ajoutent les activités des bars et restaurants, aussi la pose de vitrages phoniques est fortement recommandée. Le surcoût est modeste par rapport à un double vitrage classique mais un vitrage phonique, c'est-à-dire plus épais, atténue effectivement les bruits environnants.

- Normes incendie : les immeubles abritant à la fois commerces et logements se doivent de respecter des normes incendie très strictes : le commerce, les communs et la partie logement doivent être séparés par des coupe-feu d'au moins une heure. Ainsi en cas de sinistre, les occupants peuvent évacuer les lieux sans gêne. Concrètement cela se traduit souvent par la pose de plaques de fermacell ou de placoplâtre coupe-feu aux plafonds et autour des cages d'escalier. Ces normes sont plus faciles à mettre en place lors d'une rénovation complète que lors d'une rénovation partielle.

- Mitoyenneté : Des complications d'ordre juridique peuvent apparaître en raison de mitoyenneté, d'une parcelle mal délimitée, de la gestion de copropriété ou de l'existence de servitudes. Sur ce chantier nous n'avons pas rencontré de difficulté de cet ordre.



Figure 6 : Vue de la façade rue Duguesclin déposée à la demande de permis de construire

3 Solution architecturale

La solution retenue combine à la fois conservation des éléments patrimoniaux, résolution des problèmes d'accès aux étages et mise aux normes actuelles du commerce et du logement. Le permis de construire a été obtenu en juin 2019 avec la demande particulière de préserver le caractère commercial du petit local sur la rue Duguesclin. Les parties historiques telles que la tour, les façades, les planchers et la toiture ont été conservées. Le mur incliné a tout de même été renforcé afin d'en assurer la stabilité. Enfin la partie arrière a été entièrement revisitée afin de créer un escalier desservant à la fois le logement au n° 1 et les étages du n° 3, une terrasse, un bureau, et préparer le passage en souterrain des réseaux d'eau, d'électricité et de gaz. L'escalier intérieur qui était en mauvais état a été remplacé par un nouvel escalier à vis, réalisé sur mesure en chêne massif. Sa pose a été complexe en raison de la géométrie peu régulière de la tourelle. Une attention particulière a été portée sur la solution d'isolation : les murs intérieurs en pierre ont été isolés par un mélange de chaux et de chanvre projeté à l'aide d'une machine spécifique et ont ensuite été recouverts à la main par un enduit chaux-sable. Cette solution respecte le bâti ancien en laissant perspirer les murs, assure une isolation de qualité sans pont thermique et la finition chaux-sable préserve l'aspect ancien des murs. Une étude thermique menée par le bureau B3E à Yffiniac a conclu qu'après rénovation le classement énergétique passait de la classe G à la classe C, et pouvait prétendre au label « Bâtiment Basse Consommation » dans la catégorie Rénovation. Sur la rue Saint-Malo une nouvelle vitrine a été installée avec un style XIX^e inspiré des cartes postales de 1900. La vitrine est posée en applique sur la façade avec panneaux menuisés et moulures. Le local commercial est destiné à accueillir l'enseigne de prêt-à-porter féminin.



Figure 7 : Nouvel escalier en chêne massif



Figure 8 : Menuiserie en chêne, garde-corps en fer forgé et murs à la chaux



Figure 9 : Chambre des combles en 2018



Figure 10 : La même chambre fin 2021

4 Conclusion :

Ce projet de rénovation ne consistait pas simplement en une remise en état. Il s'agissait bien entendu de préserver les éléments patrimoniaux et de les mettre en valeur mais aussi de résoudre les problèmes d'accès aux étages pour les appartements. Le projet s'est étalé sur 3 ans : deux ans pour les études et un an pour les travaux. La longueur de la partie d'étude s'explique par la nouvelle orientation prise avec le rachat de l'immeuble voisin au n° 3. Au-delà du résultat qui peut être considéré comme satisfaisant, cette expérience s'est révélée pour nous un véritable apprentissage des techniques de rénovation du bâti ancien et des spécificités des interventions en centre-ville. Cette expérience sera utile pour le nouveau projet en cours : la rénovation de l'immeuble à pan de bois inscrit Monument Historique et situé au 7 rue Émile Le Taillandier à Lannion.

