

Comment restaurer sa maison à colombages ?

Le journal L'EST AGRICOLE ET VITICOLE a accepté avec plaisir que cet article soit gracieusement diffusé dans notre newsletter. Formulaire d'abonnement au journal disponible ici : <https://www.est-agricole.com/abonnement>

L'EST

agricole et viticole

23 août 2024 - 58^e année - N. 34

10€ - 4201€



Terres en fête

Le Grand Est a rendez-vous à Wœllenheim



Azote et colza

De nouvelles possibilités



Vendanges en France

En retard et en baisse



Patrimoine

Sauver l'immeuble

Engagé pour la sauvegarde du patrimoine architectural alsacien, Denis Elbel a restauré la demeure ancienne à colombages, héritage de la famille de son épouse Malou, à Schnersheim. Avec l'aide de ses proches et de 48 artisans, il a relevé des défis techniques inimaginables.



Épizooties

L'Alsace a la fièvre

Les premiers cas de fièvre catarrhale ovine (FCO) ont été recensés en Alsace. Il y a un an la maladie hémorragique épizootique (MHE) était déclarée en France. Ces deux maladies sont transmises par des moucheron du genre *Culicoides*. Pour les contrer : des vaccins.



Mondial de labour 2024

Pas si loin

En Estonie, le championnat du monde de labour qui s'est tenu du 16 au 18 août a présenté des compétiteurs de très haut niveau venus du monde entier. L'Alsacien Bertrand Rott a tenté sa chance pour la 6^e fois et est reparti avec une 8^e place.



Denis Elbel est vice-président de l'Association pour la sauvegarde de la maison alsacienne (Asma). De 2010 à 2016, il a restauré avec ses proches et 48 artisans, la demeure ancienne à colombages héritée par son épouse Malou à Schnersheim, en essayant de répondre à tous les défis techniques imaginables. « Maison pilote », elle est labellisée Fondation du patrimoine et Bâtiment basse consommation (BBC) : unique en Alsace. Il livre quelques secrets de fabrication.

Ses fondations, la winstub (cave à vin), datent de 1717. La maison alsacienne des Elbel est située à Schnersheim, dans le Kochersberg, connu pour ses grands corps de fermes anciens à colombages. Longue de 18 mètres et large de 12 mètres, elle compte une cave, un rez-de-chaussée, un étage et des greniers. Chaque niveau s'étend sur 200 m². « Les travaux ont commencé en 2010 et nous avons emménagé en 2016. Nous avons beaucoup démonté et remonté. La toiture et la charpente étaient à réparer. Le principal objectif des maîtres alsaciens est d'offrir à ceux des colombages un lieu

principal ennemi des maisons alsaciennes, c'est l'eau, à cause des colombages en bois, chêne et sapin. La première chose à faire est donc de restaurer la couverture pour qu'elle soit parfaitement étanche. Ensuite, il faut isoler les murs, à l'intérieur de la maison, pas à l'extérieur, sinon nous empêchons les colombages de respirer, et nous perdons le bénéfice de la beauté des lieux », observe Denis Elbel, ancien ingénieur en BTP pour les Grand Travaux de Marseille (GTM) et Vinci.



Denis Elbel est vice-président de l'ASMA © Anne Frintz



La maison alsacienne des Elbel est au coeur de Schnersheim.

« J'aime l'ancien »

« Nous avons restauré cette demeure, c'est-à-dire que nous l'avons remise dans son état initial. La partie haute de celle-ci est un peu plus récente que la cave car je pense qu'elle avait brûlé. Nous avons retrouvé le livre de comptes de l'ancêtre de mon épouse Malou, Hans Lux. Il y est écrit qu'il a acheté sur pied une maison à Schwindratzheim et qu'il l'a remontée ici, à Schnersheim, en 1781, au-dessus de la cave de 1717 », raconte Denis Elbel. Le retraité adhère à l'Asma depuis plus de vingt ans, avant de faire appel à elle lorsqu'il a commencé les travaux de la bâtisse. Il est aujourd'hui le vice-président érudit et très actif de l'association. « *J'aime l'ancien* », confie-t-il.

À partir de photos d'époque

« Après avoir géré tant de chantiers toute ma carrière, j'ai réalisé mon propre chantier dans ma vie personnelle, et j'ai fait de cette maison alsacienne, une maison pilote. Elle est la seule, à ma connaissance, à être labellisée Fondation du patrimoine et Bâtiment basse consommation (BBC) (lire encadrés) », précise Denis Elbel, désireux de prouver qu'une maison alsacienne restaurée est aussi confortable que durable. Sûr et certain de l'âge de la bâtisse, grâce à la dendrochronologie (qui consiste à analyser des cernes annuels de croissance du bois, ce qui permet de déterminer l'année d'abattage de l'arbre, et donc l'année de construction de la maison), Denis Elbel est intarissable sur... tous les sujets. Il est à lui seul une mine d'informations. Avant d'engager les travaux, un architecte de l'Asma, architecte du patrimoine, a été consulté. Outre la charpente et la toiture refaite en tuiles Biberschwanz (queue de castor, en alsacien), un escalier a été recréé en grès des Vosges, à l'extérieur de la maison, à partir de photos d'époque.



La Stub est toute de bois vêtue, comme il se doit.



Le torchis de sa maison restaurée date de 1781-82.

Isoler avec du chaux-chanvre

La grande question a été de savoir comment isoler cette maison alsacienne ancienne. Pour éliminer la vapeur d'eau, les murs doivent être perspirants. L'isolation au polystyrène est donc exclue. « Le bois et le torchis respirent. Même les murs en pierre, ici, sont perspirants car hourdés à la chaux : un mortier de chaux et de sable mélangés », pose Denis Elbel. Les fondations de sa bâtisse ont d'ailleurs aussi été renforcées grâce à un enduit à la chaux. Les pierres de la maison sont en grès et en calcaire, dont des briques fabriquées à la ferme de Schnersheim au XVIII^e siècle, qui séparent encore la cuisine de la Stub (le salon, en alsacien), entre les colombages, et que les Elbel ont laissé apparentes. « A l'intérieur de la maison, tout le plâtre qui recouvrait les murs (en torchis et bois, le plus souvent) a été enlevé, et pour isoler tout en permettant à la demeure de respirer, du chaux-chanvre a été projeté sur les murs donnant sur l'extérieur, sur quinze à vingt centimètres. Le chaux-chanvre est un enduit écologique à base de paille de chanvre et de chaux mélangés », détaille Denis Elbel. Il rappelle que la tige de chanvre est naturellement isolante, contrairement aux pailles de blé, orge, riz, seigle, etc. C'est la seule à avoir cette propriété. Et bonus : les souris n'aiment pas le chanvre ! Depuis la restauration de leur maison, les Elbel n'en voient plus. « Pour 120 m³ de chaux-chanvre projetés ici, il a fallu dix jours de travail », signale Denis Elbel, à titre indicatif. Le chaux-chanvre nécessite une semaine par centimètre pour sécher, donc quinze semaines pour quinze centimètres.



Le jeune agriculteur Maxime Lux, un voisin de Denis Elbel, restaure la maison alsacienne familiale, qui date de 1722, une des plus anciennes du village, avec celle des Elbel. ©Maxime Lux

Du double vitrage pour des fenêtres XVIIIe

Le vice-président de l'Asma raconte aussi volontiers l'aventure qu'a été la création sur-mesure des fenêtres de sa maison alsacienne. Pour que confort moderne et économie d'énergie soient garantis, il a opté pour du double vitrage. Mais pour satisfaire au cahier des charges du label Fondation du patrimoine, sous l'égide des architectes des bâtiments de France (ABF), il a fallu revoir l'épaisseur des vitres, notamment. *« Il y a une croisée (Kritzstock), comme au XVIIIe siècle, et de fins montants en bois, à chaque fenêtre. Les quatre parties peuvent s'ouvrir indépendamment. Le haut des fenêtres est un arrondi. J'ai contacté une dizaine de menuisiers avant d'en trouver un qui veuille bien réaliser un prototype de fenêtre. Pierre Seene, à Uttwiller, a relevé le défi. Grand bien lui en fit : je lui ai commandé plus de cinquante fenêtres de plusieurs tailles, et aujourd'hui, nombreux sont ceux qui le contactent pour des travaux similaires »*, assure Denis Elbel.

Une Stub traditionnelle

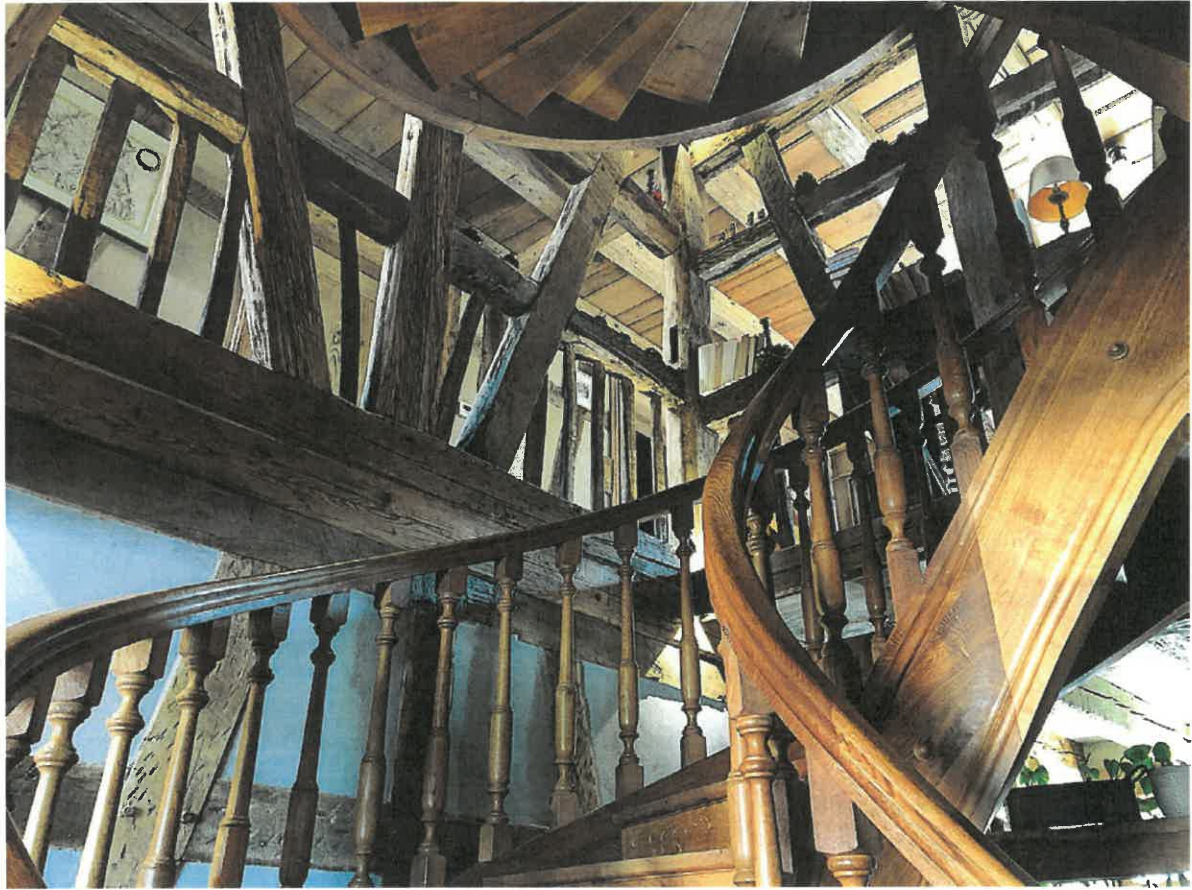
Les peintures du plafond de l'entrée de la maison sont inspirées d'anciens dessins devinés sur des planches retrouvées au grenier. Les tomettes anciennes (une d'elles date de 1548) qui recouvrent certains sols ont été récupérées aux Grands Haras de Strasbourg. Le parquet de la cuisine est issu des chênes tombés à Haguenau lors de la tempête de 1999. Chaque élément de l'aménagement et du décor, ici, a une histoire. Pour les pièces d'eau, du tadelakt (enduit à la chaux marocaine teint de pigments naturels, lissé au fer) a été utilisé et un parquet « pont de bateau » en bois local (du frêne thermotraité pour résister à l'eau) avec des lames étanchéifiées par des joints en caoutchouc, posé. Mais la pièce la plus typique et la plus impressionnante de la maison des Elbel est la Stub, la pièce à vivre traditionnelle tout en bois des maisons alsaciennes médiévales. Des portes cachées donnant sur d'autres pièces de la maison la rendent encore plus impressionnante. Ces passages étaient déjà existants les siècles passés, mais avaient été obstrués.



Ce plafond peint, dans l'entrée de la maison des Elbel, est inspiré du dessin d'époque retrouvé sur place.



Le parquet de la cuisine provient de chênes tombés lors de la tempête de 1999.



L'escalier qui relie le rez-de-chaussée au premier étage de la maison des Elbel met en valeur les « miroirs » vides, colombages non remplis.

Lumineuse

Certaines des portes en bois de la maison ont traversé les siècles. Elles ajoutent du cachet à l'intérieur. Des serrures allemandes du XVIIIe siècle ont été remises. Jusqu'aux interrupteurs des éclairages intérieurs, Denis Elbel a cherché à coller à l'époque, avec des caches en céramiques, par exemple. La lumière c'est essentiel et Denis Elbel sait que pour inciter les gens à s'installer dans une maison alsacienne, il faut proposer des solutions pour que l'intérieur soit clair. À l'étage de la sienne, il y a donc une loggia. Pour ce faire, les « miroirs » (espaces dans lesquels prend place le torchis) d'un mur donnant sur la cour du corps de ferme sont restés vides mais, petite astuce, une baie vitrée a été installée à l'arrière du colombage pour une meilleure isolation. Denis Elbel est toujours attentif à la dimension pédagogique de son œuvre.

Kachelofe et pellets

Si en été la maison est un havre de fraîcheur, comment garantir sa chaleur en hiver ? Il y a un bien un kachelofe, foyer radiant typique rhénan aussi appelé poêle de masse, à cheval entre la cuisine et l'entrée de la maison alsacienne, qui pompe l'air extérieur et dont la porte est étanche pour éviter les échanges gazeux à l'intérieur. Mais une chaudière à pellets, installée dans l'extension moderne de la cave, garantit le chauffage de toutes les pièces de la maisonnée. Les tuyaux sont soigneusement cachés derrière des plinthes « chauffantes », ouvertes sur quelques centimètres pour que l'air et la chaleur circulent. Pour une utilisation optimale et parce que la maison est bien isolée, il est préférable de laisser le chauffage allumé en continu partout, les mois froids, conseille Denis Elbel. Une VMC double flux permet de renouveler l'air intérieur tout en limitant les déperditions de chaleur dans le logement, grâce à un échangeur thermique.

Ça n'a pas de prix

« La seule question à laquelle je ne répondrai pas est : combien cela a coûté ? Nous sommes dans une maison pilote. Nous avons innové et il y a beaucoup de sur-mesure, donc tout est plus cher. Aujourd'hui, je pense que les coûts seraient moins élevés, puisque certains travaux sont devenus plus communs. Mais ce prototype est ma contribution à la préservation du patrimoine bâti alsacien », conclut Denis Elbel. Et ça, ça n'a pas de prix, aux yeux du passionné. Au total, 48 artisans, surtout locaux, ont participé à la restauration de cette maison, l'une des trois plus anciennes de Schnersheim. Denis Elbel, fort de toutes ses connaissances acquises au fur et à mesure de son chantier, a animé de nombreuses Stammtisch de l'Asma, ces rencontres mensuelles conviviales dans lesquelles les maîtres d'ouvrage échangent sur leurs expériences. Il est toujours ravi de partager la sienne.



Malou Martin et Denis Elbel ont dérogé à la tradition : le nom de l'épouse a été gravé avant celui du mari, dans le grès de l'extension moderne de la cave.



Les tomettes ont été récupérées aux Grands Haras de Strasbourg. Elles sont plus anciennes que la maison, pour certaines. Elles servaient de coupe-feu dans les maisons alsaciennes traditionnelles.

L'Asma en chiffres

Un millier d'adhérents dont 55 communes soutiennent l'Asma. Sur les dix dernières années, Denis Elbel pense avoir réussi à sauver de la démolition une cinquantaine de maisons à colombages anciennes de la région. Il estime qu'une quarantaine de projets de restauration sont en cours actuellement, dans les deux départements alsaciens. Ses dernières victoires sont la protection dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de 1 500 bâtiments à colombages de vingt villages du Kochersberg et l'augmentation de l'aide à la restauration de maison ancienne, dont le plafond est passé, cette année, de 10 000 à 40 000 €.

Action en justice

L'association recense en ce moment les maisons alsaciennes dans 32 villages de la communauté d'agglomération de Haguenau. Malgré l'appel de Stéphane Bern, le célèbre passionné de patrimoine, la commune de Spechbach dans le Haut-Rhin avait fait démolir le 16 juillet 2021 une remarquable maison à colombages des XVIIe et XVIIIe siècles, pourtant protégée au PLUI, relate l'Asma. Elle a donc été contrainte de déposer plainte le 23 janvier 2024, auprès de la Procureure de la République de Mulhouse. L'enquête est en cours.

Le label Fondation du patrimoine

Le label reconnaît l'intérêt patrimonial d'un bâtiment, d'un parc ou d'un jardin privé, non protégé au titre des monuments historiques, ainsi que la qualité du programme de travaux envisagé. Attribué sous conditions pour une durée de cinq ans, le label peut notamment permettre : d'obtenir une aide de la Fondation représentant au moins 2 % du montant des travaux éligibles et de déduire 50 ou 100 % des travaux éligibles du revenu global imposable. Pour candidater au label, le bien doit s'inscrire dans au moins une des quatre catégories suivantes : situé dans une commune de moins de 20 000 habitants à la date de la demande ; situé dans un site patrimonial remarquable (SPR) ; situé dans un site classé au titre du code de l'environnement ; être un bien non-habitable, caractéristique du patrimoine rural (pigeonniers, lavoirs, fours à pain, chapelles, moulins...) ou un jardin/parc et dans ce cas, il n'est soumis à aucun critère de localisation ni protection.

Le label est financé, entre autres, par les successions en déshérence.

Source : www.portailpatrimoine.fr

Le label Bâtiment basse consommation rénovation

Le label Bâtiment basse consommation rénovation (BBC rénovation) ne donne pas accès à des aides mais il a une incidence directe sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G). Il a donc une incidence sur le prix d'un bâtiment à sa revente.

Le label BBC rénovation a été mis en place en 2009 et mis à jour en 2023, afin de fixer des références de performance énergétique permettant de caractériser une rénovation énergétique ambitieuse et cohérente avec les objectifs de lutte contre le changement climatique portés par le Grenelle de l'environnement. Il est composé pour le secteur résidentiel du label « BBC Rénovation Résidentiel 2024 – première étape » et du label « BBC Rénovation Résidentiel 2024 ». Ce système à deux niveaux, venu actualiser les labels BBC Rénovation et HPE Rénovation, dessine une trajectoire cohérente de rénovation. Les travaux de la première étape permettent ainsi de sécuriser la performance finale du bâtiment, d'éviter le développement de pathologies, et finalement d'obtenir un bâtiment performant, confortable et durable, avec un coût optimal des travaux.

Pour le secteur non-résidentiel, le label BBC est composé du seul label « BBC rénovation tertiaire », qui n'a pas évolué début 2024.

Pour de plus amples informations, il est nécessaire de consulter ce site Internet : www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/labels-batiment-basse-consommation-renovation