

PETIT COLLECTIF NON MITOYEN AVANT 1915



©POUGET



Cette typologie correspond aux anciennes maisons bourgeoises subdivisées en logements collectifs.

Les bâtiments ont donc les caractéristiques des maisons bourgeoises, c'est-à-dire un bâtiment haut, sur deux ou trois niveaux, composé de matériaux biosourcés ou géosourcés.

REPRÉSENTATIVITÉ *

*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO V3 2019



SITUATION
GÉOGRAPHIQUE

1,7 %

VOLUME DANS
LE TERRITOIRE NATIONAL
DE LOGEMENTS COLLECTIFS

280 900

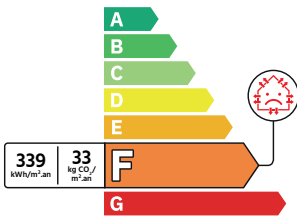
LOGEMENTS

21 796 000 m²

SURFACE HABITABLE
SUR LE TERRITOIRE

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *

*source ENERTER V1302



CONSOMMATION
ÉNERGÉTIQUE
MOYENNE

du logement liée au chauffage, à l'eau chaude sanitaire et à la climatisation (moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

3,8 TwhEF/an

POIDS ÉNERGÉTIQUE
NATIONAL TOUS USAGES

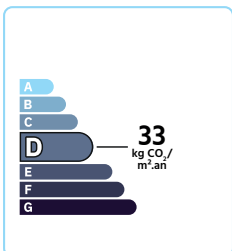
(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

1 830 €

/logement.an

COÛT MOYEN
DE FACTURE
ÉNERGÉTIQUE

liée au chauffage, à la climatisation et à l'eau chaude sanitaire (moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie, prenant en compte la consommation et l'abonnement - Source méthode DPE)



ÉMISSIONS CO₂
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

3 %

PART DANS LE POIDS
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL
DES LOGEMENTS COLLECTIFS
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

ELÉMENTS REMARQUABLES

Façades fréquemment ornées, autour des ouvertures ou dans la matérialité des parois verticales (briques vernissées ou autres). Des gardes corps en fer forgé peuvent être également observés.



© BYCRO CC BY SA

VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	RdC+1 à R+2+combles
Complexité	Plan souvent rectangulaire, peut cependant se complexifier notamment pour les immeubles du début du XX ^e siècle
Compacité du bâti	Elevée
Mitoyenneté	Non mitoyen
Surface habitable moyenne des logements	80 m ²
Surface déperditive par surface habitable	Moyenne

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI

voirie



Position du bâtiment sur la parcelle

Fréquemment en retrait de la rue, peut être aligné

Nombre de logements moyen par bâtiment

Moins de 10 logements

Présence d'un petit tertiaire un pied d'immeuble

Rare



Centre bourgs en zone rurale

Surface de la parcelle

Elevée

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

Faible à moyen

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade

Moyen (15-25 %)

Surface vitrée m²SHAB

Moyen

Hauteur sous-plafond

2,8 m à 3 m

Complexité de la façade

Façades souvent complexes, ornées et de matérialité composite

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Peu d'adaptations bioclimatiques.



PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Murs maçonnés majoritairement en pierre de taille apparente, voire en briques
Isolation thermique d'origine	Aucune



MENUISERIES EXTÉRIEURES

Ouvertures	Bois simple vitrage. Larges baies fréquentes
------------	--



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	2 pans ou 4 pans, grenier ventilé courant. Possibilité de tourelles ou autres dispositions architecturales remarquables
Structure (matériaux)	Charpente en bois et plancher bois
Revêtement	Couvertures de toitures en tuiles, plates ou «canal», ardoises, ou zinc notamment si l'immeuble présente des terrassons
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER BAS

Disposition	Dallage courant, possibilité de présence de caves voûtées maçonnées en pierre de taille en sous-sol
Structure (matériaux)	/
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Plancher(s) bois
-----------------------	------------------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible. Présence de foyers ouverts quasi systématique
--

Volumétrie & caractéristiques générales

- Murs
- Plancher haut
- Plancher bas
- Ouvertures (fenêtre et porte d'entrée)
- Parois internes
- Parties communes
- Chauffage
- ECS
- Ventilation

- Plan rectangulaire, emprise 100 m², R+4, 10 logements, non mitoyen
- Pierre 45 cm, non isolé, 456 m²
- Combles perdus, faiblement isolé, 73 m²
- Sur cave, non isolé, 63 m²
- Simple vitrage, 114m²
- 192 m²
- Sans ascenseur, 88 m²
- Convecteurs électriques
- Ballon électrique
- Ouverture des baies

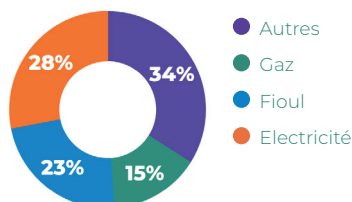
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Risque très faible, possibilité de présence en toiture, ou dans certains conduits de fluides en fibre-ciment
Risques liés à l'humidité	Remontées capillaires possibles dans la maçonnerie. Lessivage des parois verticales possible dans les régions à forte pluviométrie

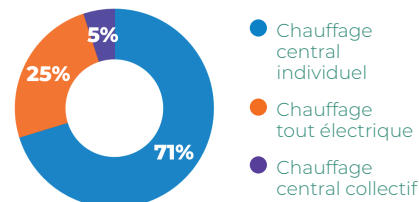
POTENTIELS

Raccordement réseaux	Présence de gaz potentiel
Installation ENR	Potentiel moyen d'installation de production d'ENR locale : PAC, chaudière bois
Parties communes	Les parties communes sont généralement formées par les anciens vestibules et circulations verticales de la maison, ouvrant fréquemment en façade. L'isolation et le changement des menuiseries des parties communes peut apporter un gain énergétique conséquent

VENTILATION NATURELLE PAR INFILTRATION PARASITE ET OUVERTURE DES BAIES



MIX ÉNERGÉTIQUE DE CHAUFFAGE PRINCIPAL



TYPE DE PRODUCTION DE CHAUFFAGE PRINCIPAL

La rénovation d'un bâtiment doit se penser avec une approche globale. Chaque projet de rénovation est un cas unique, avec son contexte, ses spécificités et sa valeur patrimoniale. Les solutions techniques présentées ici permettent de diminuer les consommations énergétiques du bâtiment. D'autres actions sur le chauffage ou l'eau chaude sanitaire peuvent également être menées. Se référer à un professionnel qualifié RGE concerné par les travaux visés ou à un espace FAIRE pour approfondir le diagnostic et les prescriptions de travaux.

ISOLATION DES MURS

En premier lieu, vérifier le bon état de la paroi et l'absence de pathologies liées à l'humidité à l'état existant (voir fiches [OPERA](#) sur le bâti ancien).

Isolation par l'intérieur :

- Choisir le matériau isolant adapté à la paroi, en particulier le type de pierre et de joints. Adapter le système d'isolation en étudiant la nécessité de la mise en place d'un pare-vapeur hygrovariable et un isolant perméable à la vapeur d'eau.
- Mettre en œuvre un enduit perméable à la vapeur d'eau sur la face extérieure.
- Prévoir un traitement adapté des têtes de poutre en assurant l'absence de transfert de vapeur d'eau de l'intérieur jusqu'à la tête de poutre ainsi qu'un traitement soigné de l'étanchéité à l'air ([voir rapport RAGE](#)).
- En fonction de la position du logement dans le bâti, traiter les interfaces fortes potentiels avec les planchers.
- Dans le cas d'une intervention à l'échelle de la copropriété, traiter également les parties communes qui représentent une part importante des déperditions du logement.

Isolation par l'extérieur :

- Peut être une solution de traitement partiel (pignons, façade sur cours) ou total des murs.
- Si enjeux architecturaux et patrimoniaux trop importants pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, envisager la mise en œuvre d'un enduit isolant à l'extérieur comme correction thermique.

REMPACEMENT DES MENUISERIES

Parties privatives :

- Remplacer les menuiseries si peu étanches ou vitrage peu performant.
- Privilégier une dépose totale et porter une attention au traitement de l'étanchéité à l'air.
- Présence probable de lucarnes maçonnées qui demandent un traitement spécifique notamment sur les jouées de lucarne.
- Traiter le pont thermique de liaison en positionnant la menuiserie en applique ou en tunnel (pose adaptée à l'isolation par l'intérieur) afin d'éviter tout risque de condensation dans la paroi.
- **Confort d'été** : privilégier l'installation de protections solaires extérieures / dispositifs d'occultations pour les baies les plus exposées et pour les fenêtres de toit.

Parties collectives :

- Part de surface vitrée en partie collective importante sur ce type de bâti donc essentiel de les traiter également pour diminuer les déperditions d'énergie.

ISOLATION DU PLANCHER HAUT / TOITURE

Impact double de l'isolation des planchers hauts, sur le **confort d'été** et les **consommations d'énergie**.

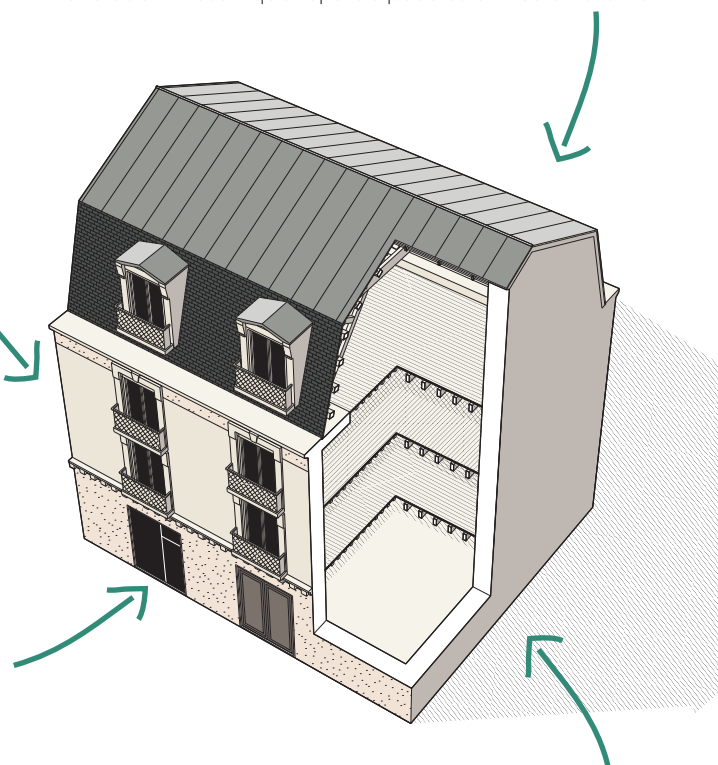
Isolation des rampants par l'intérieur :

- Dans le cas d'une réfection de rampants déjà isolés, vérifier l'absence de problèmes d'humidité dans la charpente avant travaux.
- Envisager une isolation des rampants par l'extérieur (sarking) quand l'isolation par l'intérieur n'est pas réalisable.

VENTILATION

Intervenir sur la ventilation dès que des travaux d'isolation ou de changement de menuiseries sont prévus :

- S'orienter vers une VMC simple-flux hygro-réglable avec grilles d'entrées d'air obligatoires
- Etudier la possibilité d'une VMC double-flux, plus performante si l'enveloppe du bâti est étanche et que la configuration des locaux est favorable
- En l'absence de conduits verticaux et s'il y a une impossibilité de créer des conduits extérieurs, une ventilation mécanique répartie peut-être mise en œuvre



ISOLATION DU PLANCHER BAS

Présence de voûtes maçonnées fréquente, privilégier un traitement en surface de dalle par l'intérieur lorsque cela est possible.