

Maison d'employé mitoyenne

1880 - 1935

Type prioritaire



Corpus Typologie Type [Fiche basée sur la classification typologique RESTORE](#)



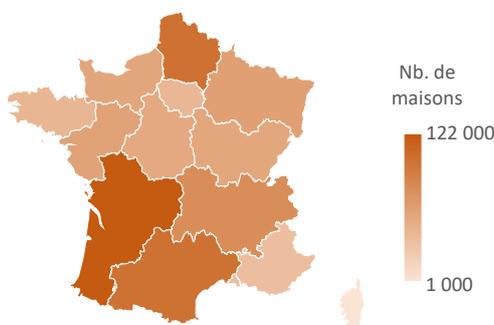
La maison d'employés est destinée aux classes moyennes.

Elle est implantée sur des parcelles plus larges que pour les maisons ouvrières et en général dans les faubourgs d'extension des centres anciens.

Elle correspond à l'émergence d'une nouvelle classe sociale, dont l'importance augmente considérablement dans les années 1880/1900, et qui accède à la propriété.

La maison est alignée sur la rue, de hauteur R+1 avec combles souvent aménageables, ou en rez-de chaussée dans des villes comme Bordeaux et Toulouse. La façade est faiblement ornée. Sa profondeur est en général de 8m environ. Elle est proche de la maison de bourg dans ses caractéristiques typologiques.

Représentativité nationale*
*Quantitatifs donnés à titre indicatif



3,8%

REPRESENTATIVITE DANS LE
TERRITOIRE NATIONAL DE
MAISONS INDIVIDUELLES
(en 2021)

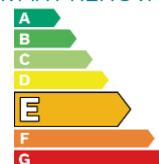
800 000
LOGEMENTS

79 600 000 m²

SURFACE HABITABLE TOTALE SUR LE
TERRITOIRE

ETIQUETTE DPE MOYENNE

AVANT RENOVATION



REGIONS CONCERNEES

Bretagne
Normandie
IDF
Auvergne-Rhône-Alpes
Bourgogne-Franche-Comté
Centre-Val de Loire
Corse
Grand Est
Hauts-de-France
Nouvelle-Aquitaine
Occitanie
PACA
Pays de la Loire

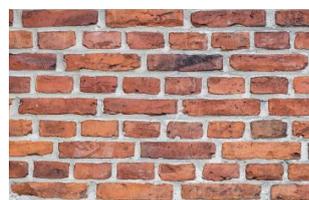
NATURE PRINCIPALE DES PAROIS

Pierre I	Non significatif
Pierre I Brique I	Non significatif
Pierre I	Non significatif
Pierre I	Non significatif
Pierre I Pan de bois I	Non significatif
Pierre I	Non significatif
Pierre I	Non significatif
Pierre I	Non significatif
Brique I	Non significatif
Pierre I	Cave I
Pierre I Brique I	Non significatif
Pierre I	Non significatif
Pierre I	Non significatif

ADAPTATIONS MORPHOLOGIQUES LES PLUS COURANTES

Liées à l'histoire du territoire

Brique



Pierre

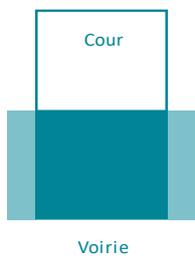


Pan de bois



CARACTERISTIQUES URBAINES DU BÂTI

Situation	Zone urbaine
Position sur la parcelle	Aligné sur la rue
Largeur de la parcelle	Moyenne
Présence de jardin/cour	Cour
Position du jardin/cour	Arrière
Escaliers extérieurs	Non
Présence de porche	Non



Position du bâtiment sur la parcelle (vue en plan)

ELEMENTS REMARQUABLES



Valeur patrimoniale
Moyenne

Obsolescence
Forte

La forte obsolescence incite à intervenir de façon prioritaire sur le type. Il fait partie du bâti ancien, et à ce titre un soin particulier devra être porté à l'adaptation des solutions mises en œuvre.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Orientation	Double orientation
Rapport vide/plein en façade	Faible (10-15%)
Surface vitrée par m² SHAB	Faible
Hauteur sous plafond	Autour de 2,8 mètres
Complexité de la façade	Moyenne

VOLUMETRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	De RDC à R+1+C
Complexité architecturale	Faible (peu ou pas de travail sur les volumes)
Compacité	Moyenne
Mitoyenneté	2 murs
Surface habitable des logements	100 m ² en moyenne

PAROIS VERTICALES



Matériaux	Brique pleine Pierre Bois
Umur*	2,5 W/m ² .K
Isolation thermique d'origine	Non

PLANCHER HAUT/TOITURE



Disposition	Double pente
Uph*	2,5 W/m ² .K
Isolation thermique d'origine	Non

*Les coefficients de transmission thermique ont été estimés selon la méthode 3CL-2021

PLANCHER BAS



Disposition	Sur cave ou terre plein
Upb*	2 W/m ² .K
Isolation thermique d'origine	Non

INERTIE



Lourde

CONSOMMATION ENERGETIQUE MOYENNE

Logement économe

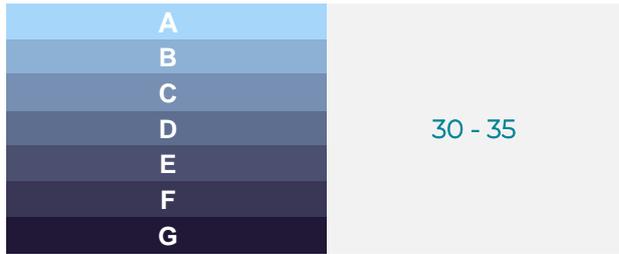


Logement énergivore

kWhEP/(m².an)

EMISSIONS CO2 MOYENNES

Faible émission de GES



Forte émission de GES

kgCO₂eq/(m².an)

15,1 TwhEF/an

Poids national (tous usages)

4,8%

Part dans le **poids énergétique national** des maisons individuelles (tous usages)

4,3%

Part dans le **poids d'émissions national de CO²** des maisons individuelles

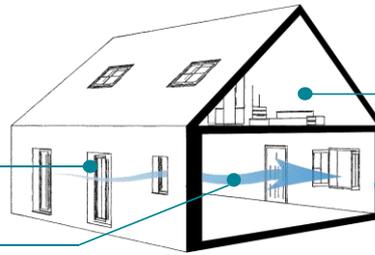
CONFORT THERMIQUE D'ÉTÉ



Absence de jardin

Protection solaire faible

Traversant



Etage sous toiture

Inertie lourde

Zone urbaine



Fort

Niveau de confort

Le type limite le risque de surchauffe grâce à la forte inertie de la construction.

BIOCLIMATISME



Compacité Moyenne

Espaces infiltrants Absence de jardin

Présence de cour

Protections solaires Présence de volets

Pas de balcons

Pas de renforcements

Inertie Lourde

Traversant Oui

Réflexions bioclimatiques dès la conception Faible

Moyenne
Qualité bioclimatique

POTENTIELS D'INTEGRATION DE SOLUTIONS LOW TECH ET ENR

Mur trombe	Non
Double façades	Non
Serre bioclimatique sur façade bien exposée	Oui
Végétalisation et désimperméabilisation du sol	Oui
Persiennes	Oui
Panneaux solaires	Oui

Informations fournies à titre indicatif. La pertinence de chaque solution doit être étudiée au cas par cas.

Qualités bioclimatiques existantes moyennes. Type moyennement compacte, et dotée d'une inertie plutôt bonne, mais située en zone propice aux îlots de chaleurs urbains.

Représentativité
Enjeux socio économiques
Enjeux patrimoniaux



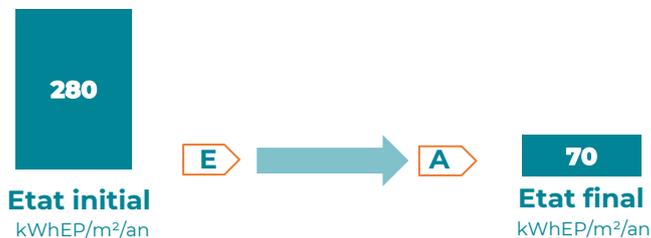
15 TwheF/an

Poids national (tous usages)

Valeur à titre indicatif

Type très représentatif, caractéristique des extensions urbaines XIXème siècle/début XXème siècle, à fort potentiel de rénovation.

FACTEUR D'AMELIORATION ENERGETIQUE*



On constate sur les opérations analysées au minimum un facteur 4 et une amélioration conséquente du confort d'hiver.

*Ce potentiel est variable en fonction des situations

POTENTIEL POUR DES SOLUTIONS PREFABRIQUEES

Possibilité de mise en place d'éléments modulaires en façades et toitures



Compacité **Moyenne**
Concentration sur un territoire **Moyenne**
Complexité architecturale **Moyenne**
Frein patrimonial **Moyen**

Compatibilité moyenne à l'emploi de solutions modulaires. En revanche, toute intervention demande une vigilance (bâti ancien et intérêt patrimonial).

POTENTIEL DE TRANSFORMATION

Surélévation **Oui**
Extension **Oui**
Partition en logements **Oui**
Aménagement des combles **Oui**
Aménagement sous-sol **Non**

Bonnes capacités de transformation. Possibilité de surélévation si la structure existante est suffisante. Partition interne possible si privatisation de l'accès à l'étage. Aménagement sous-sol à éviter dans les bâtiments anciens car risque de mauvaise gestion de l'humidité et de l'aération naturelle de la pièce ce qui peut nuire à la bonne tenue de la structure.

POTENTIEL D'AMELIORATION DU CONFORT D'ÉTÉ



Étant donné le bon niveau de confort d'été initial, il convient de porter attention au risque de sa dégradation.

RISQUES MATERIAUX ET POINTS DE VIGILANCE

Lors d'une rénovation énergétique, il est nécessaire de faire un état des lieux de l'existant d'un point de vue architectural, structurel et sanitaire avant d'engager les travaux. Des pathologies peuvent être déjà présentes et/ou apparaître à la suite d'une rénovation. L'état existant doit donc faire l'objet d'une analyse poussée pour que la rénovation soit adaptée.

Brique

- Les efflorescences
- Le salpêtre
- L'humidité excessive (remontées par capillarité qui entraînent des sels et attaquent les parements, égouttage défectueux de la toiture, manque d'étanchéité des joints des menuiseries, développement de bactéries, dégradation et pourriture)
- Entretien des murs afin de ne pas abimer l'épiderme protecteur. Nettoyage des briques et des joints préconisés en utilisant les techniques particulières
- Ravalement des briques enduites
- Remplacement des briques : parties exposées doivent être adaptées aux sollicitations
- La pose : les mortiers doivent être aquéquats

Béton

Non concerné

Pierre

- Fissuration des ouvrages dues à des dépassements de la capacité de déformation : les fissurations sont causés en général par des modifications des aménagements ce qui provoque une modification des charges sollicitant la structure existante.
- L'humidité fréquente favorise la dissolution de certains composants (condensation, capillarité, fuites d'équipements, joints creux ...).

Bois

Il est impératif de surveiller régulièrement l'état des bois de charpente et des bois présents en façade, ainsi que la ventilation des combles et l'étanchéité de la couverture, afin d'éviter une condensation excessive, facteur de risque d'humidité et de dégradation rapide de la solidité des structures.
Parmi les signes de dommages à vérifier : fissures, déformations, taches d'humidité, traces de parasites (termites, etc.), moisissures et champignons lignivores.

Dans un projet de rénovation, il est primordial d'anticiper et de traiter les interactions entre les différents lots de travaux. Un ordonnancement des travaux doit être réfléchi en amont afin d'avoir une vision globale du projet et d'éviter une dégradation de l'état initial telle que l'apparition de pathologies, une perte de performance énergétique ou une dégradation du confort d'été initial.