

Maison type Loucheur

1928 - 1939

Type prioritaireFiche basée sur la
classification typologique RESTORE

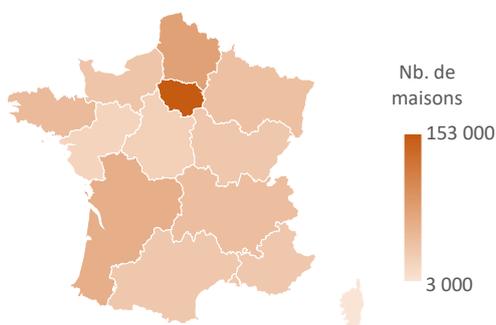
Corpus

Typologie

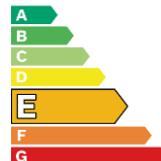
Type



A la fin des années 20, l'insalubrité dominante des centres des grandes agglomérations, l'existence d'un habitat précaire très dégradé dans les banlieues ainsi que l'expansion démographique, incite l'Etat à développer la production de maisons individuelles destinées aux populations à faibles revenus. La loi Sarraut de 1928 finance pour moitié la viabilisation des lotissements, ainsi que la loi Loucheur de la même année qui octroie des prêts aux accédants à la propriété. Ces deux lois sont à l'origine de la production de 260.000 logements, jusqu'à 1935. Le type « Loi Loucheur » est présent dans la plupart des catalogues des architectes et entreprises du bâtiment ; il est en quelque sorte une version réduite de la Villa des années 1900-1920. Il est d'aspect plus modeste, en termes de surface et de décors extérieurs, et fréquemment une façade principale à pignon. A la meulière se substitue fréquemment le parpaing de mâchefer enduit. La maison Loucheur symbolise le rêve d'accession à la propriété individuelle pour les familles pauvres. La construction de maisons assimilées à ce type continue après 1935 pour atteindre un total de 620 000 logements environ. L'habitat pavillonnaire fabrique un véritable paysage urbain de la périphérie de l'agglomération parisienne.

Représentativité nationale*
*Quantitatifs donnés à titre indicatif**2,9%**REPRESENTATIVITE DANS LE
TERRITOIRE NATIONAL DE
MAISONS INDIVIDUELLES
(en 2021)**620 000**
LOGEMENTS**67 600 000 m²**SURFACE HABITABLE TOTALE SUR LE
TERRITOIRE**ETIQUETTE DPE MOYENNE**

AVANT RENOVATION



REGIONS CONCERNEES

Toutes les régions

NATURE PRINCIPALE DES PAROIS

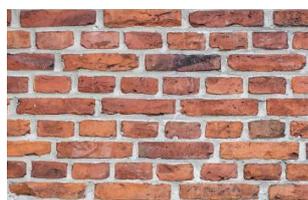
Brique
Pierre

ADAPTATIONS MORPHOLOGIQUES LES PLUS COURANTES

Liées à l'histoire du territoire

Non significatif

Brique



Pierre



CARACTERISTIQUES URBAINES DU BÂTI

Situation	Zone périurbaine
Position sur la parcelle	Au centre de la parcelle
Largeur de la parcelle	Moyenne
Présence de jardin/cour	Jardin
Position du jardin/cour	Avant, arrière et latéral
Escaliers extérieurs	Oui
Présence de porche	Non



Position du bâtiment sur la parcelle (vue en plan)

ELEMENTS REMARQUABLES



Valeur patrimoniale
Moyenne



Obsolescence
Moyenne

L'aspect architectural ne constitue pas un frein majeur en cas de rénovation. Toutefois, un soin particulier devra être porté à l'adaptation des solutions mises en œuvre sur ce bâti ancien.

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	Forte: Présence de modénatures

VOLUMETRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	R+1
Complexité architecturale	Moyenne (volume travaillé)
Compacité	Moyenne
Mitoyenneté	Isolée
Surface habitable des logements	110 m ² en moyenne

PAROIS VERTICALES



Matériaux	Brique pleine Pierre
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

PLANCHER BAS



Disposition	Sur cave ou sur vide sanitaire
Upb*	2 W/m ² .K
Isolation thermique d'origine	Non

INERTIE



Moyenne

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

CONSOMMATION ENERGETIQUE MOYENNE

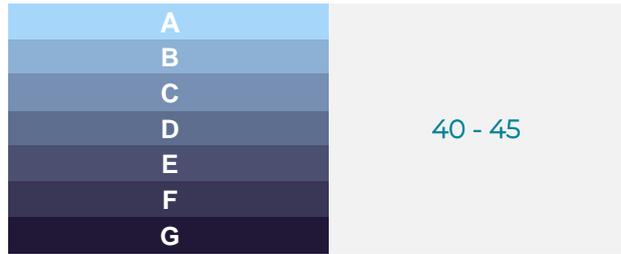
Logement économe



Logement énergivore

EMISSIONS CO2 MOYENNES

Faible émission de GES



Forte émission de GES

12,2 TwhEF/an

Poids national (tous usages)

3,9%

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

4,4%

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

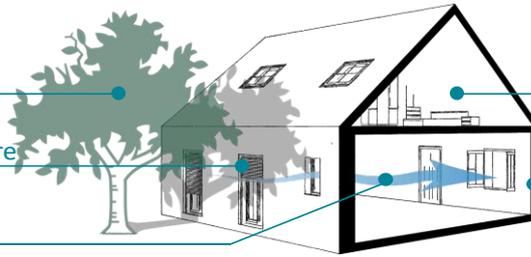
CONFORT THERMIQUE D'ÉTÉ



Présence de jardin

Protection solaire moyenne

Traversant



Étage sous toiture

Inertie moyenne

Zone périurbaine



Moyen

Niveau de confort

Le type présente un risque de surchauffe moyen. Inertie moyenne, et positionnement souvent urbain ou périurbain, vulnérable aux phénomènes d'îlot de chaleur.

BIOCLIMATISME



Compacité Moyenne

Espaces infiltrants Présence de jardin

Absence de cour

Protections solaires Présence de volets

Pas de balcons

Pas de renforcements

Inertie Moyenne

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.

Représentativité

Enjeux socio économiques

Enjeux patrimoniaux



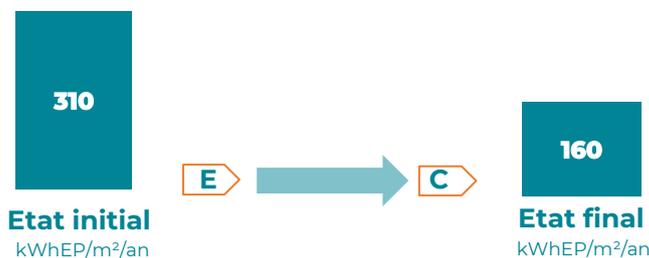
12 TwheF/an

Poids national (tous usages)

Valeur à titre indicatif

Type très représentatif, caractéristique des banlieues de première couronne, à fort potentiel de rénovation.

FACTEUR D'AMELIORATION ENERGETIQUE*



On constate sur les opérations analysées au minimum un facteur 2 et une amélioration conséquente du confort hiver/été.

*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 **Forte**
 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 **Non**
 Aménagement des combles **Non**
 Aménagement sous-sol **Oui**

Capacités de transformation moyennes. Possibilité de surélévation si la structure existante est suffisante. S'il existe, le sous-sol peut être aménagé en fonction des situations en prenant en compte la gestion de l'humidité et l'aération.

POTENTIEL D'AMELIORATION DU CONFORT D'ÉTÉ



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 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.