

# Maison Courant-Lemaître jumelée ou en bande

1955-1965

Type prioritaire



Fiche basée sur la  
classification typologique RESTORE

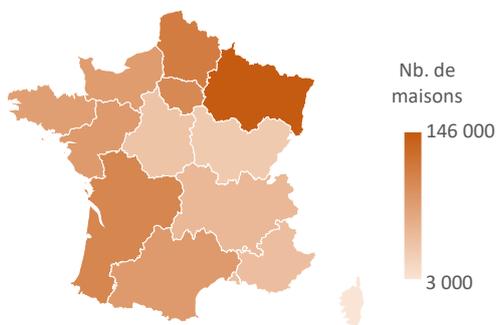
Corpus Typologie Type



À la Reconstruction de 1945, l'Etat se concentre d'abord sur les logements d'urgence préfabriqués, puis sur les immeubles collectifs (ISAI). Ce n'est qu'en 1953 que la maison individuelle devient un enjeu national, avec la loi Courant, qui lance un vaste programme de construction sur tout le territoire. Intégrées au programme LOGECO (logements économiques et familiaux), ces maisons reposent sur une vingtaine de plans-types élaborés par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, avec la participation d'architectes comme Le Corbusier, Arsène-Henri ou Carlu. Le Crédit foncier finance partiellement les travaux, tandis que les architectes locaux adaptent les plans aux terrains.

Le modèle dominant associe un entresol-garage et un étage d'habitation desservi par un escalier extérieur, sous une toiture à quatre pentes en tuiles mécaniques. Ces maisons peuvent être autonomes mais aussi jumelées ou combinées en bande grâce à la flexibilité des plans-types de la loi Courant-Lemaître. La maison en bande constitue ainsi une variante de la maison individuelle, avec un rez-de-chaussée, un étage et parfois un comble aménagé. Les surfaces habitables sont normées (du F2 au F7) et les matériaux de construction restent traditionnels. Près d'un million de logements de ce type verront le jour en France.

Représentativité nationale\*  
\*Quantitatifs donnés à titre indicatif



4,4%

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

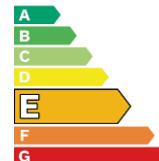
930 000  
LOGEMENTS

83 300 000 m<sup>2</sup>

SURFACE HABITABLE TOTALE SUR LE  
TERRITOIRE

ETIQUETTE DPE MOYENNE

AVANT RENOVATION



## REGIONS CONCERNEES

Toutes les régions

## NATURE PRINCIPALE DES PAROIS

Béton  
Brique  
Parpaing  
Pierre

## ADAPTATIONS MORPHOLOGIQUES LES PLUS COURANTES

Liées à l'histoire du territoire

Non significatif

Béton



Brique



Parpaing

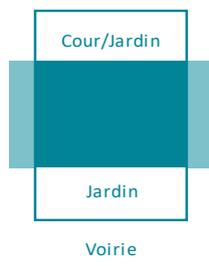


Pierre



## CARACTERISTIQUES URBAINES DU BÂTI

<b>Situation</b>	Zone périurbaine
<b>Position sur la parcelle</b>	Au centre de la parcelle
<b>Largeur de la parcelle</b>	Moyenne
<b>Présence de jardin/cour</b>	Jardin ou Cour
<b>Position du jardin/cour</b>	Avant et arrière
<b>Escaliers extérieurs</b>	Oui
<b>Présence de porche</b>	Non



Position du bâtiment sur la parcelle (vue en plan)

## ELEMENTS REMARQUABLES



Valeur patrimoniale  
**Faible**



Obsolescence  
**Faible**

L'aspect architectural et patrimonial ne constituent pas un frein majeur en cas de rénovation.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

<b>Orientation</b>	Double orientation
<b>Rapport vide/plein en façade</b>	Faible (10-15%)
<b>Surface vitrée par m<sup>2</sup> SHAB</b>	Moyen
<b>Hauteur sous plafond</b>	Autour de 2,8 mètres
<b>Complexité de la façade</b>	Faible

## VOLUMETRIE DU BÂTI

<b>Nombre de niveaux</b>	De RDC à R+1+C
<b>Complexité architecturale</b>	Faible (peu ou pas de travail sur les volumes)
<b>Compacité</b>	Bonne
<b>Mitoyenneté</b>	1 à 2 murs
<b>Surface habitable des logements</b>	90 m <sup>2</sup> en moyenne

## PAROIS VERTICALES



<b>Matériaux</b>	Brique pleine Pierre Béton Parpaing
<b>Umur*</b>	2,5 W/m <sup>2</sup> .K
<b>Isolation thermique d'origine</b>	Non

## PLANCHER HAUT/TOITURE



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

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

## PLANCHER BAS



<b>Disposition</b>	Sur garage
<b>Upb*</b>	2 W/m <sup>2</sup> .K
<b>Isolation thermique d'origine</b>	Non

## INERTIE



Moyenne

## CONSOMMATION ENERGETIQUE MOYENNE

Logement économe



Logement énergivore

kWhEP/(m<sup>2</sup>.an)

## EMISSIONS CO2 MOYENNES

Faible émission de GES



Forte émission de GES

kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.an)

# 14,7

 TwhEF/an

Poids national (tous usages)

# 4,6%

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

# 6,6%

Part dans le **poids d'émissions national de CO<sub>2</sub>** des maisons individuelles

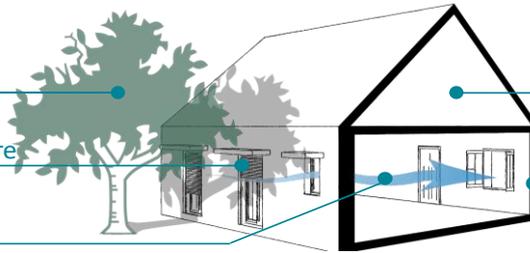
## CONFORT THERMIQUE D'ÉTÉ



Présence de jardin

Protection solaire forte

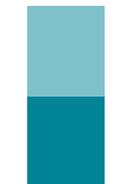
Traversant



Combles perdus

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** Bonne

**Espaces infiltrants** Présence de jardin

Présence de cour

**Protections solaires** Présence de volets

Présence de balcons

Présence 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	<b>Non</b>
Double façades	<b>Oui</b>
Serre bioclimatique sur façade bien exposée	<b>Oui</b>
Végétalisation et désimperméabilisation du sol	<b>Oui</b>
Persiennes	<b>Oui</b>
Panneaux solaires	<b>Oui</b>

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

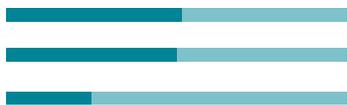
Représentativité

Enjeux socio économiques

Enjeux patrimoniaux

Faible

Fort



15

TwhEF/an

Poids national (tous usages)

Valeur à titre indicatif

Type très représentatif des zones périphériques des villes et villages, à fort potentiel de rénovation groupée.

## FACTEUR D'AMELIORATION ENERGETIQUE\*



**Etat initial**  
kWhEP/m<sup>2</sup>/an

E



-

Non renseigné

**Etat final**kWhEP/m<sup>2</sup>/an

On constate sur les opérations analysées au minimum un facteur de 2,5 et une amélioration possible 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 **Forte**  
Concentration sur un territoire **Forte**  
Complexité architecturale **Faible**  
Frein patrimonial **Faible**

Compatibilité élevée à l'emploi de solutions modulaires, due à sa compacité, sa faible complexité, son caractère patrimonial limité, et sa représentativité sur le territoire.

## POTENTIEL DE TRANSFORMATION



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

Bonnes capacités de transformation. 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

- Le béton est plus ou moins durable en fonction d'un environnement donné et d'une qualité de sa formulation ainsi que de sa mise en oeuvre, notamment de l'enrobage des armatures.
- Les risques sont :
  - Corrosion
  - Fissures
  - Tassement
- Les sols de type argileux sont courants en France et des pathologies de façades surviennent de ce fait et en relation avec leur teneur en eau, particulièrement variable.
- Par ailleurs une remontée importante des nappes phréatiques peut aussi altérer la portance des sols de même avec l'occurrences d'importantes fuites de réseaux.
- Des déformations d'origine thermique (retrait et gonflement d'un élément de construction) peut entraîner des fissures.

## 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.