

PETIT COLLECTIF MITOYEN AVANT 1915



©POUGET



Les bâtiments de cette typologie sont très représentés dans le paysage urbain.

Ils constituent la plupart des immeubles de rapport des centres anciens moyennement denses.

On en trouve plusieurs déclinaisons régionales.

DÉCLINAISONS RÉGIONALES



LC-2-a
Logement collectif à pans de bois



LC-2-b
Logement collectif sur galerie

REPRÉSENTATIVITÉ *

*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO VS 2019



SITUATION
GÉOGRAPHIQUE

11,9 %

VOLUME DANS
LE TERRITOIRE NATIONAL
DE LOGEMENTS COLLECTIFS

2 003 900

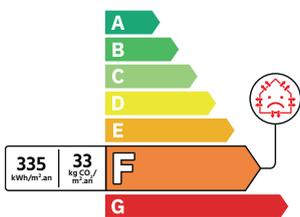
LOGEMENTS

123 880 000 m²

SURFACE HABITABLE
SUR LE TERRITOIRE

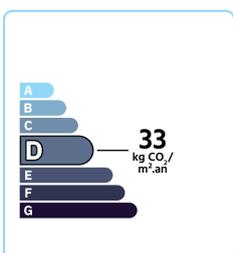
DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *

*source ENERTER V102



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)



ÉMISSIONS CO₂
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

17 TwhEF/an

POIDS ÉNERGÉTIQUE
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

1 480 €
/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)

15 %

PART DANS LE POIDS
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL
DES LOGEMENTS COLLECTIFS
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Bandeaux de façade soulignant les étages, garde-corps en ferronnerie.



©DONELZD CC BY SA 4.0

VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	R+1+C à R+3+C
Complexité	Plan rectangulaire ou «à cour»
Compacité du bâti	Elevée
Mitoyenneté	2 murs ou plus principalement
Surface habitable moyenne des logements	60 m ²
Surface déperditive par surface habitable	Moyenne à faible

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI



Position du bâtiment sur la parcelle

Alignée sur la voirie

Nombre de logements moyen par bâtiment

Moins de 10 logements

Présence d'un petit tertiaire un pied d'immeuble

Très fréquente



Centre bourg des zones rurales - zones urbaines

Surface de la parcelle

Moyenne

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

Elevée

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade

Moyen (20-30 %)

Surface vitrée m²SHAB

Moyen

Hauteur sous-plafond

2,8 m à 3 m

Complexité de la façade

Façades variées, de sobres à ornementées

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Selon les adaptations régionales, les façades les plus exposées aux intempéries peuvent être essentées de bardeaux ou d'ardoises, ou encore recouvertes de planches.



PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Maçonnerie en pierres de taille ou moellons, ou en brique enduite ou non, pans de bois enduits (généralement côté cour), pisé possible (dans certaines régions)
Isolation thermique d'origine	Aucune



MENUISERIES EXTÉRIEURES

Ouvertures	Fenêtres en bois simple vitrage
------------	---------------------------------



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Deux pans ou mansardée
Structure (matériaux)	Charpente bois
Revêtement	Couverture en tuiles, ardoises ou zinc
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER BAS

Disposition	Terre-plein ou présence éventuelle de caves
Structure (matériaux)	Dallage ou plancher bois
Isolation thermique d'origine	Aucune



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Planchers bois
-----------------------	----------------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible. Présence de foyers ouverts quasi systématique
--

Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	Plan rectangulaire, emprise 100m ² , R+4, 10 logements, mitoyen
Plancher haut	Pierre 45 cm, non isolé, 456 m ²
Plancher bas	Combles perdus, faiblement isolé, 73 m ²
Ouvertures (fenêtre et porte d'entrée)	Sur cave, non isolé, 63 m ²
Parois internes	Simple vitrage, 114m ²
Parties communes	192 m ²
Chauffage	Sans ascenseur, 88 m ²
ECS	Convecteurs électriques
Ventilation	Ballon électrique
	Ouverture des baies

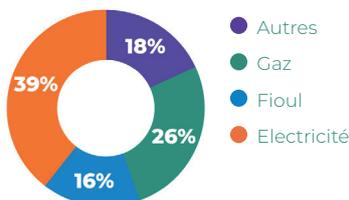
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Présence possible en toiture, ou dans les réseaux de fluides
Risques liés à l'humidité	Infiltrations, remontées capillaires possibles

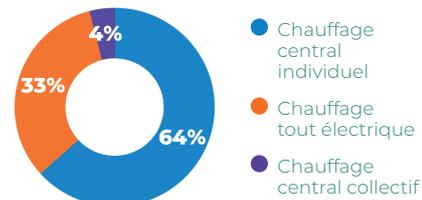
POTENTIELS

Raccordement réseaux	Potentiel de raccordement au gaz sur certaines communes
Installation ENR	Faible potentiel d'installation d'ENR
Parties communes	Les parties communes de cette typologie peuvent être intérieures ou extérieures selon les typologies régionales, et sont regroupées autour des circulations verticales. Ces circulations peuvent ainsi être situées côté cour (coursives), dans ce cas la surface de partie commune est très faible. Sinon, le potentiel de gain énergétique est assez fort en cas d'isolation.

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 :

- Permet de préserver le caractère architectural du bâti.
- 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.
- 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 d'effectuer un traitement partiel (pignons, façade sur cour).
- 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.
- Réaliser les retours d'isolants au niveau des menuiseries dans la mesure du possible.

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.

ISOLATION DU PLANCHER HAUT / TOITURE

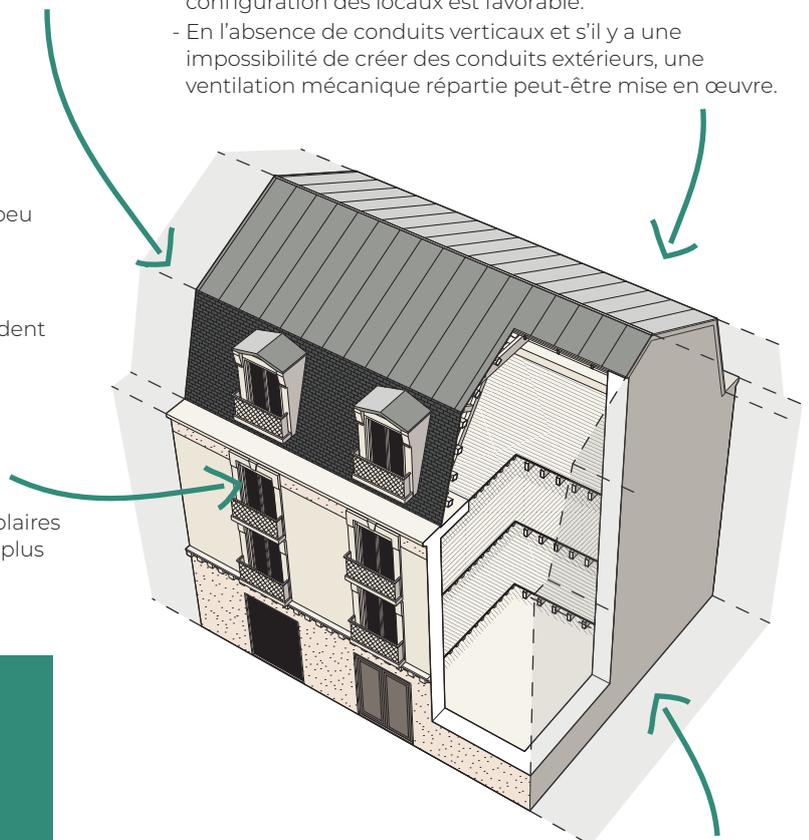
Impact double de l'isolation des planchers hauts, sur le confort d'été et les consommations d'énergie.

- 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 voûtains fréquente, privilégier un traitement en surface de dalle par l'intérieur lorsque cela est possible.