

# COLLECTIF MOYEN MITOYEN (IMMEUBLE DE RAPPORT) AVANT 1915



©POUGET



Les bâtiments de cette typologie sont très représentés dans le paysage urbain. Ils constituent une large part des immeubles de rapport des centres anciens des villes moyennes et grandes.

## DÉCLINAISONS RÉGIONALES



**LC-3-a**  
Logement collectif à coursives

REPRÉSENTATIVITÉ \*

\*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO VS 2019



SITUATION  
GÉOGRAPHIQUE

**5,5 %**

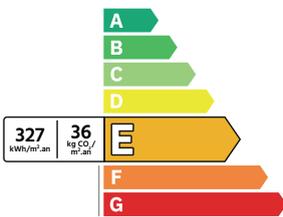
VOLUME DANS  
LE PARC NATIONAL  
DE LOGEMENTS  
COLLECTIFS

**923 400**  
LOGEMENTS

**47 085 000 m<sup>2</sup>**  
SURFACE HABITABLE  
SUR LE TERRITOIRE

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES \*

\*source ENERTER V1.02



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)

**7,7 TwhEF/an**

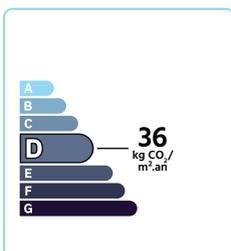
POIDS ÉNERGÉTIQUE  
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

**1 230 €**  
**/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 CO<sub>2</sub>  
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

**7 %**

PART DANS LE POIDS  
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL  
DES LOGEMENTS COLLECTIFS  
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

## ELÉMENTS REMARQUABLES

Présence de balcons en fer forgés, bandeaux de façades soulignant les étages, garde-corps en fer forgé, oriels.



©JH-ELLE CC BY SA 4.0

## VOLUMÉTRIE DU BÂTI

<b>Nombre de niveaux</b>	R+3 à R+5
<b>Complexité</b>	Immeubles organisés par îlots sur cour
<b>Compacité du bâti</b>	Moyenne à élevée
<b>Mitoyenneté</b>	2 murs principalement
<b>Surface habitable moyenne des logements</b>	50 m <sup>2</sup> en moyenne, très variable en fonction de l'étage et de l'immeuble
<b>Surface déperditive par surface habitable</b>	Faible

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI



voirie



**Zone urbaine**

Position du bâtiment sur la parcelle

**Alignée sur la voirie**

Surface de la parcelle

**Moyenne à élevée**

Nombre de logements moyen par bâtiment

**Entre 10 et 20 logements**

Présence d'un petit tertiaire un pied d'immeuble

**Très fréquente**

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

**Elevée**

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade

Moyen à élevé (28-30 %)

Surface vitrée m<sup>2</sup>SHAB

Moyen

Hauteur sous-plafond

2,8 m à 3,2 m

Complexité de la façade

Relativement complexe, nombreuses modénatures

## ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Aucun élément notable favorisant le bioclimatisme.



## PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Murs de maçonnerie en pierre de taille, briques, pans de bois enduits (côté cour), présence de pisé (dans certaines régions)
Isolation thermique d'origine	Aucune



## MENUISERIES EXTÉRIEURES

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



## PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Généralement deux pans, toitures mansardées
Structure (matériaux)	Charpente bois
Revêtement	Zinc, ardoises ou tuiles
Isolation thermique d'origine	Aucune



## PLANCHER BAS

Disposition	Caves
Structure (matériaux)	Caves voûtées en maçonnerie, planchers métalliques voûtains de remplissage en briques possibles
Isolation thermique d'origine	Aucune



## PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Structure bois, planchers métalliques possibles
-----------------------	---

## ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible. Présence de foyers ouverts quasi systématique
--

### Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	Plan rectangulaire, emprise 230 m <sup>2</sup> , R+3, 15 logements, 2 murs mitoyens
Plancher haut	Pierre 45 cm non isolé, 304 m <sup>2</sup>
Plancher bas	Combles perdus, faiblement isolé, 189 m <sup>2</sup>
Ouvertures (fenêtre et porte d'entrée)	Sur cave, non isolé, 114 m <sup>2</sup>
Parois internes	Simple vitrage, 130 m <sup>2</sup>
Parties communes	195 m <sup>2</sup>
Chauffage	Sans ascenseur, 274 m <sup>2</sup>
ECS	Chaudière gaz collective
Ventilation	Chaudière gaz collective
	Ouverture des baies

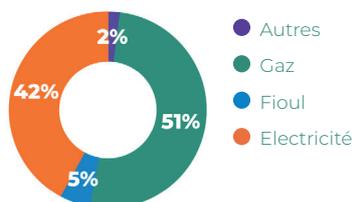
## RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

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

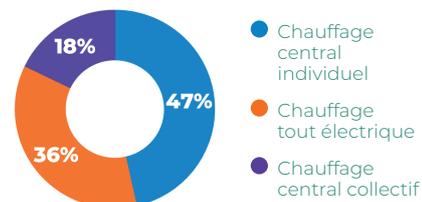
## POTENTIELS

Raccordement réseaux	Gaz de ville et RCU fréquents
Installation ENR	Faible potentiel d'installation d'ENR
Parties communes	Les cages d'escaliers sont de gros volumes généralement vitrés sur cour ou rue. Le potentiel de gain énergétique de l'isolation de celles-ci et du changement de menuiseries est élevé

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.
- 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) 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.

## 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.
- L'isolation des brisis est différente d'une isolation par l'intérieur de paroi verticale classique et doit se traiter comme une isolation de rampants.
- Envisager une isolation des rampants par l'extérieur (sarking) quand l'isolation par l'intérieur n'est pas réalisable.

## AUTRE

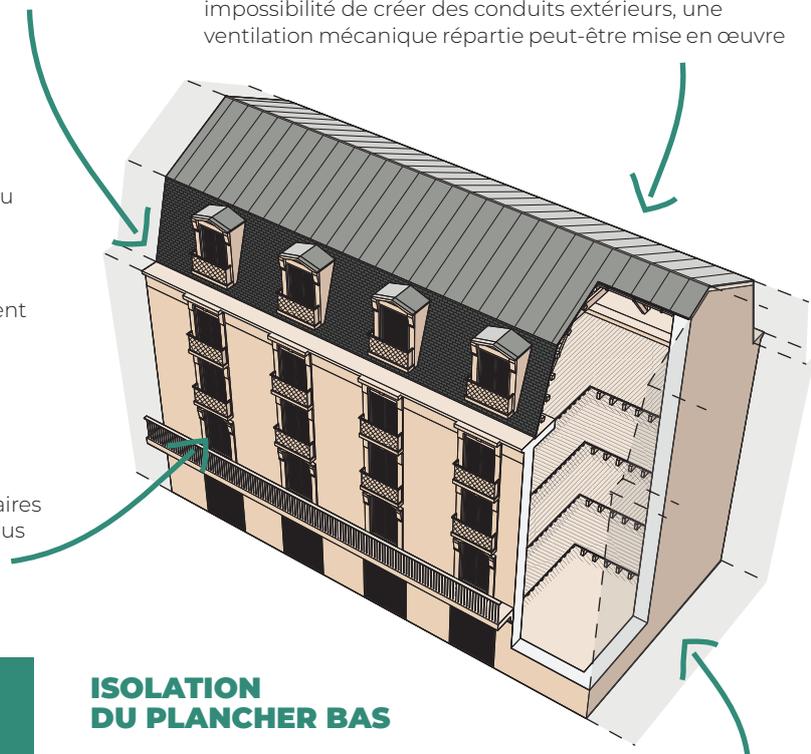
### Création d'un sas :

- Au-delà de l'apport au niveau de la sécurité, permet de diminuer les déperditions par les parois intérieures.

## 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 hygroréglable 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

**Planchers bas donnant sur des locaux d'activité (commerces, petit tertiaire...) :**

- Privilégier l'isolation par l'intérieur même si compliquée.
- Sinon, envisager d'isoler en sous-face les planchers bas séparant les locaux tertiaires des zones d'habitation.

APUR, «Analyse de la performance thermique des logements parisiens construits entre 1801 et 1850», mars 2011

APUR, «Analyse de la performance thermique des logements parisiens construits entre 1851 et 1914», mars 2011