

# GRAND COLLECTIF MITOYEN (HAUSSMANNIEN ET ASSIMILÉS) AVANT 1915



Cette typologie regroupe les grandes opérations de logement qui se développent dans les grandes villes de France à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

Elles sont toutes dérivées ou inspirées de l'architecture d'Haussmann.

## DÉCLINAISONS RÉGIONALES

Les immeubles de canuts avec traboules, à Lyon, sont une déclinaison régionale de cette typologie.

Construits aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles pour abriter l'industrie de la soie, ces immeubles de « canuts » sont emblématiques de la colline de la Croix-Rousse. Les étages de ces bâtiments sont hauts sous plafond pour contenir les métiers à tisser.

Un réseau de galeries en RDC, les « traboules », permettait d'acheminer la précieuse soie Lyonnaise sans qu'elle ne soit exposée aux intempéries.

REPRÉSENTATIVITÉ \*

\*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO V3 2019



SITUATION  
GÉOGRAPHIQUE

**3,7 %**

VOLUME DANS  
LE TERRITOIRE NATIONAL  
DE LOGEMENTS COLLECTIFS

**632 800**

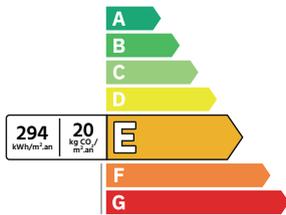
LOGEMENTS

**28 605 000 m<sup>2</sup>**

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)

**3 TwhEF/an**

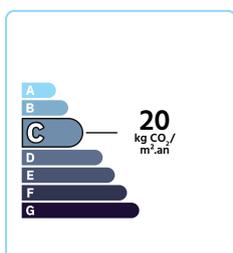
POIDS ÉNERGÉTIQUE  
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

**950 €**  
**/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)

**3 %**

PART DANS LE POIDS  
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL  
DES LOGEMENTS COLLECTIFS  
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

## ELÉMENTS REMARQUABLES

Modénatures sculptées (encadrements, dais, joints creux, etc.), jeux d'appareillage en brique.



© BYCRO CC BY SA

## VOLUMÉTRIE DU BÂTI

<b>Nombre de niveaux</b>	R+3 à R+8
<b>Complexité</b>	Immeubles organisés par îlots sur cour
<b>Compacité du bâti</b>	Très variable
<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



Position du bâtiment sur la parcelle

**Alignée sur la voirie**

Nombre de logements moyen par bâtiment

**Principalement moins de 50 logements**

Présence d'un petit tertiaire un pied d'immeuble

**Très fréquente**



**Zone urbaine**

Surface de la parcelle

**Moyenne à élevée**

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

**Elevée**

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade

Moyen à élevé (25-35 %)

Surface vitrée m<sup>2</sup>SHAB

Elevée

Hauteur sous-plafond

2,8 m à 3,2 m

Complexité de la façade

Relativement complexe, nombreuses modénatures et décors

## ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Aucun élément notable favorisant le bioclimatisme.



## PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Maçonnerie en pierres de taille, briques, pans de bois, présence de torchis dans certaines régions
Isolation thermique d'origine	Aucune



## MENUISERIES EXTÉRIEURES

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



## PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Pans multiples, 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 ou voûtains de briques sur structure métallique
Isolation thermique d'origine	Aucune



## PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Structure bois, structure métallique possible
-----------------------	---

## ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible. Présence de foyers ouverts quasi systématique
--

### Volumétrie & caractéristiques générales

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

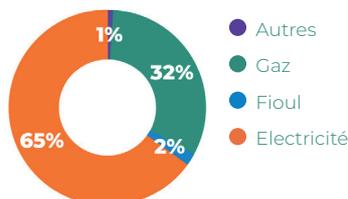
## RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

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

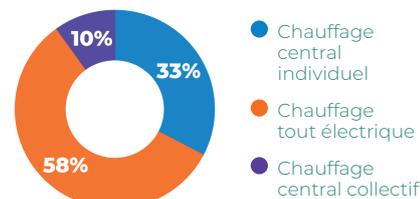
## POTENTIELS

Raccordement réseaux	Gaz de ville et RCU fréquents
Installation ENR	Faible potentiel d'installation d'ENR
Parties communes	Cette typologie présente généralement de grands volumes de circulations verticales clos. Lorsque cela est possible, l'isolation et le changement des menuiseries des parties communes permet de diminuer les consommations des logements. La création d'un SAS sur chaque escalier permet également de diminuer la température de ces espaces et donc les déperditions des logements.

VENTILATION NATURELLE PAR INFILTRATION PARASITE, OUVERTURE DES BAIES OU CONDUITS INDIVIDUELS



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.
- Mettre en œuvre un enduit perméable à la vapeur d'eau sur la face extérieure.
- 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](#)).
- 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).
- Dans certains cas, malgré les contraintes architecturales importantes (façade classée, présence de modénatures...) possibilité d'envisager l'application d'enduits isolants par l'extérieur comme alternative.
- Réaliser les retours d'isolants au niveau des menuiseries dans la mesure du possible.

## REEMPLACEMENT 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 l'isolation du plancher haut / toiture pour les baies les plus exposées et pour les fenêtres de toit

### Parties collectives :

- 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 bâtiment.

## ISOLATION DU PLANCHER HAUT / TOITURE

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

### Isolation des rampants par l'intérieur :

- 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. Se reporter à la fiche "isolation des rampants par l'intérieur".

## AUTRE

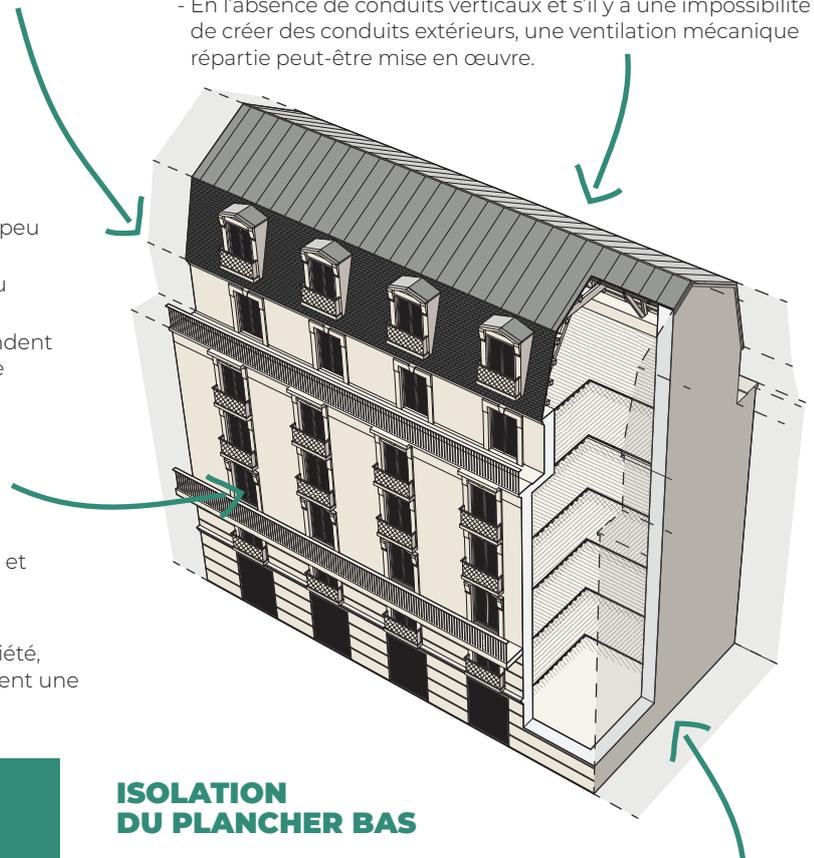
### Création d'un sas :

- 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