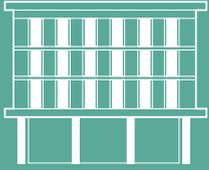


RÉSIDENCE BALNÉAIRE 1969-1989



©ANDRÉ ALLIOT CC BY SA 4.0



Les résidences balnéaires constituent un jalon historique.

Elles représentent le point de bascule vers un tourisme de masse, ouvert aux classes moyennes.

Ces immeubles sont particulièrement reconnaissables par leurs morphologies souvent organiques, et bien évidemment, leur emplacement géographique.

Ayant été construits pour accueillir les flux touristiques, ils n'étaient généralement occupés qu'en saison estivale. Cette dimension a pu évoluer dans certains cas, ces bâtiments peuvent être aujourd'hui occupés à l'année, par des retraités notamment.

APPARTIENT À LA TYPOLOGIE NATIONALE



LC-14

GRAND COLLECTIF 1969-1974

REPRÉSENTATIVITÉ *

*données PCI vecteur 2019 & BD TOPO VS 2019



SITUATION
GÉOGRAPHIQUE

0,21 %

VOLUME DANS
LE TERRITOIRE NATIONAL
DE LOGEMENTS COLLECTIFS

35 400

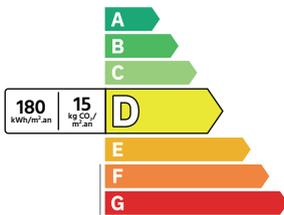
LOGEMENTS

1 191 000 m²

SURFACE HABITABLE
SUR LE TERRITOIRE

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES *

*source ENERTER V1302



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)

0,2 TwhEF/an

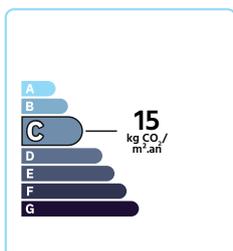
POIDS ÉNERGÉTIQUE
NATIONAL TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)

400 €
/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 CO₂
MOYENNES

(moyenne pondérée par le mix énergétique de la typologie)

0,2 %

PART DANS LE POIDS
ÉNERGÉTIQUE NATIONAL
DES LOGEMENTS COLLECTIFS
TOUS USAGES

(Tous usages y compris cuisson et mobilier)



© FLORIAN PEPELLIN CC BY SA 4.0

ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Effets de façade en béton, éléments préfabriqués fréquents, loggias, balcons.



© ANDRÉ ALLIOT CC BY SA 4.0

VOLUMÉTRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	R+8 et plus
Complexité	Plans complexes, typologies de morphologie variées
Compacité du bâti	Moyenne
Mitoyenneté	Principalement non mitoyen
Surface habitable moyenne des logements	35 m ²
Surface déperditive par surface habitable	Moyenne à faible

CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI

voirie



Position du bâtiment sur la parcelle

Fréquemment en retrait de la voirie

Nombre de logements moyen par bâtiment

Plus de 50 logements

Présence d'un petit tertiaire un pied d'immeuble

Fréquente



Petites villes, milieu rural

Surface de la parcelle

Elevée

Coefficient d'occupation des sols de la parcelle

Faible

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Rapport plein / vide en façade

Élevé (35-50 %)

Surface vitrée m²SHAB

Elevé

Hauteur sous-plafond

2,5 m

Complexité de la façade

Façades souvent complexes (extension des refends de béton de l'intérieur vers l'extérieur par exemple)

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Logements généralement conçus pour une occupation estivale. Exposition préférentielle au sud ou en direction de la mer.



PAROIS VERTICALES

Structure (matériaux)	Refends porteurs en béton armé
Isolation thermique d'origine	R=1,0 à 2,3 selon l'année de construction



MENUISERIES EXTÉRIEURES

Ouvertures	Baies en simple vitrage alu
------------	-----------------------------



PLANCHER HAUT / TOITURE

Disposition	Toitures terrasses
Structure (matériaux)	Béton armé
Revêtement	Étanchéité
Isolation thermique d'origine	R = 1,0 à 1,3 selon l'année de construction



PLANCHER BAS

Disposition	Dalle sur parking ou locaux non chauffés
Structure (matériaux)	Béton armé
Isolation thermique d'origine	R=0,5 à 2,3 selon l'année de construction



PLANCHER INTERMÉDIAIRE

Structure (matériaux)	Dalle en béton armé
-----------------------	---------------------

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Faible - Menuiseries généralement très peu perméables à l'air - Vides ordures dans chaque logement systématique à condamner ou étanchéifier lors de la mise en oeuvre d'une ventilation

Volumétrie & caractéristiques générales

Murs	Plan rectangulaire, emprise 593 m ² , R+9, 64 logements, local tertiaire en pied d'immeuble
Plancher haut	Béton 20 cm, non isolé, 1149 m ²
Plancher bas	Toiture terrasse, faiblement isolé, 295 m ²
Ouvertures (fenêtre et porte d'entrée)	Local tertiaire sur sous-sol, non isolé, 329 m ²
Parois internes	Double vitrage 4/12/4, 1189 m ²
Parties communes	1658 m ²
Chauffage	Présence d'ascenseur, 1073 m ²
E CS	Convecteurs électriques
Ventilation	Ballon électrique
	Conduit SHUNT

Plan rectangulaire, emprise 593 m², R+9, 64 logements, local tertiaire en pied d'immeuble

Béton 20 cm, non isolé, 1149 m²

Toiture terrasse, faiblement isolé, 295 m²

Local tertiaire sur sous-sol, non isolé, 329 m²

Double vitrage 4/12/4, 1189 m²

1658 m²

Présence d'ascenseur, 1073 m²

Convecteurs électriques

Ballon électrique

Conduit SHUNT

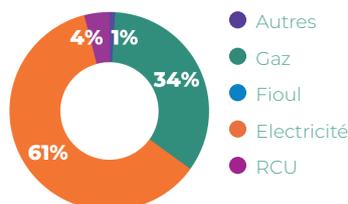
RISQUES ET CONTRAINTES TECHNIQUES

Amiante	Très forte possibilité en toiture, dans les réseaux de fluides et la peinture
Radon	Présence importante de radon dans certaines communes (voir la carte de l'IRSN)
Risques liés à l'humidité	Risques liés à la carbonatation des bétons, notamment dans les environnements agressifs (milieux marins, etc.)

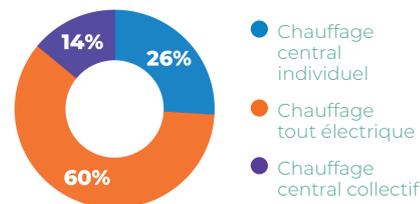
POTENTIELS

Raccordement réseaux	Gaz de ville et RCU fréquents - Si des changements d'usages massifs dans l'immeuble sont constatés, un changement vers un système de production collectif peut être envisagé
Installation ENR	Potentiel faible si on est en production de chauffage individuel. Potentiel pour photovoltaïque en autoconsommation
Parties communes	Présence systématique d'ascenseur. Possibilité de circulations aveugles. Si absence de SAS, la création de celui-ci peut permettre une forte diminution des consommations dans les logements.

SYSTÈMES DE VENTILATION NATURELLE DÉPENDANTS DES SITUATIONS. CONDUITS SHUNT FRÉQUENTS OU VENTILATION MÉCANIQUE AUTORÉGLABLE SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION



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.

Isolation par l'extérieur :

- Impact des travaux réduit pour les occupants par rapport à une isolation par l'intérieur.
- Prendre en compte la présence éventuelle d'isolant à l'état existant, vérifier son état de vétusté. Procéder à sa dépose s'il est dégradé.
- Traiter l'intégralité des murs extérieurs pour limiter les déperditions dues aux ponts thermiques. Traitement partiel (pignons, façade sur cour) si l'isolation intégrale n'est pas possible.
- Réaliser les retours d'isolant au niveau des menuiseries pour réduire les déperditions dues aux ponts thermiques et éviter l'apparition de condensation.
- Traiter les ponts thermiques des balcons en isolant sur la face supérieure et la face inférieure.
- Possibilité d'utiliser des matériaux différents pour les parois verticales des loggias et des balcons afin de réduire l'épaisseur d'isolant appliqué et de ne pas trop empiéter sur la surface extérieure.

Panneaux préfabriqués :

- Porter une attention particulière au traitement des ponts thermiques pour les façades de type poteau-poutre avec panneaux préfabriqués en béton, qui représentent une part importante des déperditions énergétiques.

REMPACEMENT DES MENUISERIES

Parties privatives :

- Remplacer les menuiseries si peu étanches ou vitrages peu performants.
- Adapter la position des menuiseries en fonction de l'isolation de la paroi verticale dans la mesure du possible.
- **Confort d'été** : porter une attention particulière au confort d'été du fait du grand nombre de surfaces vitrées. Prévoir l'installation d'occultations extérieurs pour éviter les phénomènes de surchauffe dans les logements.
- Prendre en compte la rigueur climatique des zones côtières (vent, humidité...).

Parties collectives :

- Part de surface vitrée en partie collective importante sur ce type de bâti donc essentiel de les traiter également pour diminuer les déperditions d'énergie.

ISOLATION DU PLANCHER HAUT / TOITURE

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

Toitures terrasses :

- Réaliser les retours d'isolant au niveau des acrotères de toiture terrasse pour réduire les déperditions dues aux ponts thermiques.

AUTRES

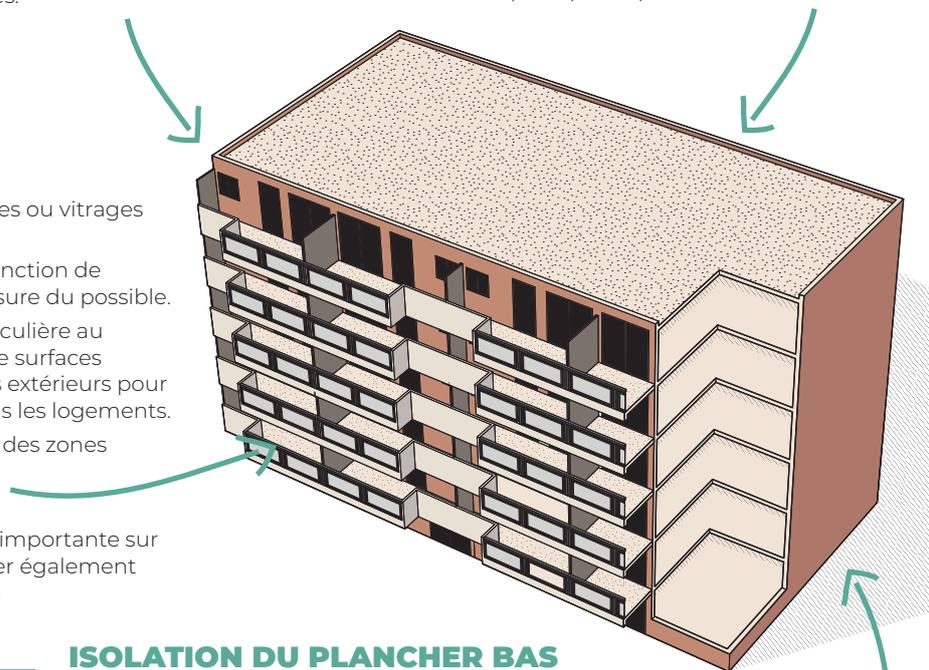
Création d'un sas :

Création d'un SAS sur chaque cage d'escaliers (si la disposition de l'espace s'y prête) afin de réduire les déperditions entre les logements et les circulations communes.

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

Planchers bas donnant sur des locaux non chauffés (caves, sous-sol, vides sanitaires...) :

- Isoler en sous-face les planchers bas donnant sur des locaux non chauffés.
- Réaliser les retours d'isolant sur 3 faces pour les poutres et 2 faces pour les refends.

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

- Dans la mesure du possible, isoler en sous-face les planchers bas séparant les locaux tertiaires des zones d'habitation. Sinon, isoler les planchers bas des locaux tertiaires.