



Ce type de logements  
représente environ 1,6 % des logements de la région PACA.

# MAISON RURALE avant 1914

## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison isolée, conçue comme lieu de vie familiale et d'activités agricoles et pastorales, l'origine des constructions peut être très ancienne (depuis moyen âge jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle).

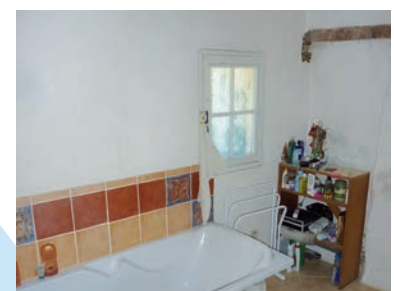
Sa forme « primitive » intègre très souvent des espaces de stockages (greniers, fenières, ateliers ...) et des espaces de vie pour les animaux (écuries, étables, ...) qui ont été par la suite intégrés à l'habitation (abandon de la cohabitation hommes / animaux).

## FORME URBAINE

Volume de base très simple mais qui a souvent évolué par adjonction d'autres volumes (pigeonnier, appentis...) jusqu'à former des ensembles importants parfois avec cours fermées.

Gabarit R+1+combles.

En général largement orientée au sud / sud-est, implantation ensoleillée et protégée des vents dominants.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Patrimoine architectural modeste mais fortement valorisé car porteur d'identité (le mas provençal).

Conception d'origine n'intégrant pas de pièces d'eau, ni de cheminement de gaine etc : bâti en général très remanié.

*À noter : la qualité des dispositifs d'accompagnement du bâti : treille, arbres à feuilles caduques en façades sud...*

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

En campagne.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création des pièces d'eau (salle de bain, cuisines), percements d'ouvertures, doublages des murs intérieurs ou contrecloisons, aménagements des combles et rez-de-chaussée pour l'habitation.

Le bâtiment a pu être divisé en plusieurs logements.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux ou plâtre-chaux, refends en même matériaux que les façades ou constitués d'une simple cloison, cloisons en briques ou galandage bois et briques
Planchers et plafonds	Plancher bas sur terre-plein, structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattes, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles ou lauzes ou bardeaux avec passées de toiture ou génoises
Escalier	Droit, en pierre ou bois en enfustage
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Treilles (protection solaire), auvents ou passées de toiture (protection intempéries), emmarchements....

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

A l'origine chauffée au bois (cheminée dans pièce de vie) et évolution vers chauffage par radiateurs (électrique ou relié à système de chauffage central suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages).

En hiver, la maison peut être difficile à chauffer du fait de la forte inertie des murs.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central. Le bâtiment peut accueillir une installation solaire thermique, en toiture ou au sol.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Forte inertie due aux façades et refends, couverture lourde.

Celle-ci permet en été de maintenir une température intérieure confortable. Les protections solaires (volets bois, végétation, ombrières) participent à l'obtention de ce confort d'été.

Espaces tampon en combles et en rez de chaussée, non habités à l'origine.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

### POINTS FORTS

- ▣ Charme (valeur esthétique et culturelle)
- ▣ Orientation favorable en général en double orientation
- ▣ Compacité
- ▣ Confort thermique d'été

### POINTS FAIBLES

- ▣ Peuvent présenter des problèmes d'éclairage du fait de la petite taille des ouvertures.
- ▣ Bricolage fréquents et entretien au fil de l'eau - parfois apparence du refait mais rapetassage
- ▣ Pas ou peu d'isolation
- ▣ Les différents travaux d'amélioration / agencement (contre-cloisons, dalle béton sur terre-plein, remplacement de menuiseries, etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (phénomènes de remontée d'humidité, et de condensation sur les murs et plafonds)



Ce type de logements  
représente environ 0.4 % des logements de la région PACA

# BASTIDE MAISON DE MAÎTRE avant 1850

## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison de maître liée à propriété agricole en campagne (période de construction : culmine au XVIII<sup>ème</sup> siècle).

Conçue comme unifamiliale dès son origine, elle joue un rôle de maison « secondaire », résidence d'été en complément d'un hôtel particulier en ville, surtout aux alentours des grandes villes (Avignon, Aix, Marseille).

## FORME URBAINE

Grosse maison isolée ou contiguë à des bâtiments à fonction agricole ou des résidences de métayers accompagnée de terrasse et jardin, allées d'accès, quinconce de platanes, bois d'agrément. Façade principale orientée au sud. Gabarit R+1/2 + combles.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Façade à l'ordonnancement classique avec travées et porte principale axée, grandes qualités architecturales de modénature et décor. Grandes ouvertures au sud, mais percée sur façade arrière également.

A l'extérieur : sculptures, bossage, chaînes d'angle, bandeaux... à l'intérieur : boiseries, gypseries, trumeaux de cheminées peints. Grande hauteur sous plafond. Protection Monuments Historiques possible.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Arrière-pays des villes importantes (Avignon, Aix, Marseille, Toulon, ...) ou grands domaines agricoles (Camargue, Crau) hors zones de montagne.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création de pièces d'eau modernes.  
Installation d'un système de chauffage central.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Pierre de taille et maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux, refends en même matériaux que les façades ou constitués d'une simple cloison, cloisons en briques ou galandage bois et briques
Planchers et plafonds	Plancher bas sur terre-plein ou cave, structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattis, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles
Escalier	Forme balancé ou plusieurs volées droites, dans cage formant vestibule au RDC, en pierre avec rampe fer forgé
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins) et intérieurs
Éléments d'accompagnement	Emmarchements, balcons, calade, arbres de hautes tiges (platanes) ...

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Conçue pour une utilisation estivale, la maison peut être difficile à chauffer du fait des grands volumes et de la forte inertie des murs.

A l'origine chauffée au bois (cheminées) évolution vers chauffage par radiateurs (reliés à système de chauffage central).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Forte inertie due aux façades et refends, couverture lourde.

Cette inertie permet en été de maintenir une température intérieure confortable. Les protections solaires (volets bois, végétation, ombrières) participent à l'obtention de ce confort d'été.

Espace tampon en combles.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

### POINTS FORTS

- ▣ Qualité patrimoniale et environnementale
- ▣ Exposition favorable en double orientation
- ▣ Compacité
- ▣ Confort thermique d'été

### POINTS FAIBLES

- ▣ Forme ordonnancée supportant peu les extensions.
- ▣ Redistributions difficiles des grands volumes des pièces
- ▣ Grands volumes qui peuvent être difficiles à chauffer
- ▣ Création de pièces d'eau, s'apparente parfois à des bricolages
- ▣ Pas d'isolation et présence de décor rendant difficile l'isolation
- ▣ Les différents travaux d'amélioration/agencement (contre-cloisons, remplacement de menuiseries, etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (phénomène de condensation sur les murs et plafonds, inconfort d'été)



Ce type de logements  
représente environ 4.6 % des logements de la région PACA.

# MAISON DE VILLE DE VILLAGE

avant 1914

## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison de ville ou de village dans tissu urbain dense, conçue comme unifamiliale dès son origine, origine qui peut être très ancienne (depuis moyen âge jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle).

A vocation principale d'habitat, a pu abriter des activités à rez de chaussée (rurale, commerce...) et des fonctions de stockage dans les greniers.

## FORME URBAINE

Alignée sur rue, mitoyenne sur trois côtés (mono orientation) , mitoyenne sur deux côtés (double orientation sur cour, jardin ou rue) ou maison d'angle.

Gabarit R+1/2 + combles.

Insérée dans un tissu homogène de maison de même type.

Orientation aléatoire conséquence de sa situation dans le tissu urbain





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité urbaine (gabarit, continuité) + patrimoine architectural modeste (encadrements peints, encadrements pierre, menuiserie de porte quelquefois, chaîne d'angle...).

Conception d'origine n'intégrant pas de pièces d'eau, ni de cheminement de gaines etc. Disposition d'origine inadaptée aux modes de vie actuels engendrant des agencements complexes et de qualités variables suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Centre ville ou village - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Souvent sous protection de Monuments Historiques (secteurs protégés, abords Monuments Historiques).

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Ravalement de façades, remplacement de menuiseries, réfection de la toiture, aménagement des combles perdus.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux, cloisons en briques ou galandage bois et briques
Planchers et plafonds	Plancher sur terre-plein ou cave, structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattes, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles ou lauzes ou bardeaux
Escalier	Forme hélicoïdale ou droite, en pierre ou bois en enfustage
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Treilles (protection solaire), auvents ou passées de toiture (protection intempéries), emmanchements, balcons, chasse roues...

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

A l'origine chauffée au bois ou au charbon (cheminées puis poêle dans pièces communes) et évolution vers chauffage par radiateurs (électrique ou système de chauffage central suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central. Le bâtiment peut accueillir une installation solaire thermique, en toiture ou au sol.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens et façades.

Espace tampon en combles et en rez de chaussée, non habités à l'origine.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

### POINTS FORTS

- ▣ Charme (valeur esthétique et culturelle)
- ▣ Situation urbaine centrale (économies de déplacements, réseaux disponibles)
- ▣ Compacité
- ▣ Logement agréable en été, notamment les pièces du bas

### POINTS FAIBLES

- ▣ Exiguïté de la parcelle
- ▣ Peuvent présenter des problèmes d'éclairage (faibles nombre d'ouvertures + orientation contrainte + masque), d'humidité
- ▣ Distribution peu rationnelle
- ▣ Bricolage fréquents et entretien au fil de l'eau - parfois apparence du refait mais rapetassage
- ▣ Pas ou peu d'isolation.
- ▣ En cas de division, difficulté d'imposer des obligations de résultats réglementaires (thermique, phonique, sismique...)
- ▣ Les différents travaux d'amélioration/agencement (contre-cloisons, remplacement de menuiseries, dalle béton sur terre-plein etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (phénomène de condensation sur les murs et plafonds, remontées d'humidité, inconfort d'été)



Ce type de logements  
représente environ 0,9 % des logements de la région PACA.

# VILLA BOURGEOISE 1850-1945

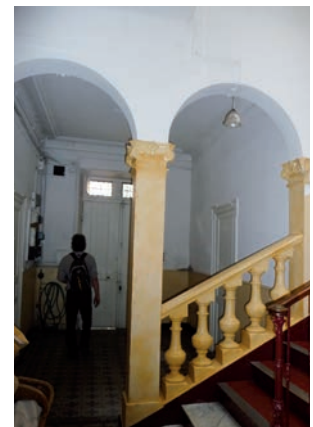


## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Zones urbaines ou de faubourg XIX<sup>ème</sup>  
des villes en continuité urbaine (pas de  
mitage), souvent regroupées en quartiers  
résidentiels.

## FORME URBAINE

Isolée sur parcelle privative.  
Gabarit R+1/2+combles, volumes  
complexes avec décrochements, lucarnes,  
balcons...





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Dans ce type d'architecture, beaucoup d'importance est donnée au décor et à la modénature, intérieure et extérieure, caractérisé par l'éclectisme. Grande hauteur sous plafond. Variété des matériaux, présence d'éléments en bois.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Périphérie des centres villes ou bourgs d'une certaine importance.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création des pièces d'eau (salle de bain, cuisines).  
Installation de chauffage central.  
Doublages des murs intérieurs.  
Aménagements des combles et rez-de-chaussée.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Maçonnerie de moellons, pierre de taille, brique, pans de bois, refends en même matériaux que les façades ou constitués d'une simple cloison, cloisons en briques ou galandage bois et briques
Planchers et plafonds	Structure bois ou métal, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattis, plancher bas sur terre-plein ou cave, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Bois et tuiles ou ardoises, présence de zinc sur lucarnes
Escalier	Escaliers balancés à jour central, revêtement pierre ou terre cuite + serrurerie de rampe
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Auvents ou passées de toiture (protection intempéries), emmanchements, balcons

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

A l'origine chauffée au bois (cheminées puis poêle dans pièces communes) et évolution vers chauffage par radiateurs relié à système de chauffage central ou radiateurs électriques.

En hiver, la maison peut être difficile à chauffer du fait des grands volumes et de la forte inertie des murs.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux façades. Cependant, des tapisseries ou bardages intérieurs en bois peuvent couper cette inertie.

Le confort d'été dépend de la gestion des apports solaires et des apports intérieurs.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

### POINTS FORTS

- ▣ Qualité des décors et modénatures
- ▣ Taille confortable des ouvertures
- ▣ Situation urbaine
- ▣ Espaces extérieurs

### POINTS FAIBLES

- ▣ Grands volumes qui peuvent être difficiles à chauffer
- ▣ Pas ou peu d'isolation





Ce type de logements  
représente environ 4,3 % des logements de la région PACA

# MAISON DE FAUBOURG

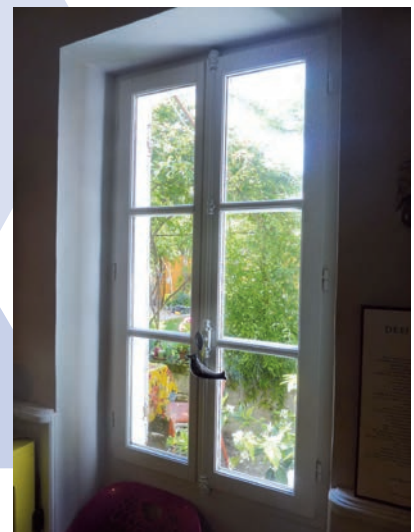
## 1850-1945

### CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison de ville dans tissu urbain dense, conçue comme unifamiliale dès son origine, construction liée au développement économique souvent à des activités industrielles (lotissement SNCF, ports ...). Souvent située en entrée de ville.

### FORME URBAINE

Alignée sur rue, mitoyenne sur trois côtés (mono orientation), mitoyenne sur deux côtés (double orientation sur cour, jardin ou rue) ou maison d'angle.  
 Gabarit R+1+combles.  
 Insérée dans un tissu homogène de maison de même type.  
 Orientation aléatoire conséquence de la situation dans le tissu urbain.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité urbaine (gabarit, continuité) + patrimoine architectural modeste (encadrements peints, encadrements pierre,...) parfois original, lié à un projet ou à une activité spécifique.

Conception d'origine intégrant des équipements sanitaires « minimaux ».

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Proche périphérie des centres villes - liée aux activités industrielles du XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup>

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Maçonnerie de moellons, briques, parpaing de mâchefer, cloisons en briques ou galandage bois et briques
Planchers et plafonds	Structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattes, plancher sur terre-plein, cave ou vide sanitaire, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles
Escalier	Forme hélicoïdale ou droite, bois en enfustage.
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Treilles (protection solaire) sur cour ou jardin arrière, marquise...

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

A l'origine chauffée au bois (cheminées puis poêle dans pièces communes) et évolution vers chauffage par radiateurs (électrique ou relié à système de chauffage central suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens et façades.

Le phénomène de paroi froide peut être ressenti au niveau des murs et des menuiseries.

Espace tampon en combles.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

Existence possible de conduits de ventilation individuels.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création des pièces d'eau (salle de bain, cuisines).

Percements d'ouvertures.

Doublage des murs intérieurs.

Aménagements des combles.

Regroupement latéral de deux maisons.

### POINTS FORTS

- ▣ Situation urbaine centrale (économies de déplacements, réseaux disponibles)
- ▣ Compacité
- ▣ Charme de l'ancien
- ▣ La faible complexité des façades peut favoriser la réalisation de travaux sur l'ensemble de l'enveloppe voir sur l'ensemble d'un îlot

### POINTS FAIBLES

- ▣ Peuvent présenter des problèmes d'éclairage (faible nombre d'ouvertures + orientation contrainte + masque), d'humidité, pièces en second jour, alcôve
- ▣ Bricolage fréquent et entretien au fil de l'eau
- ▣ Pas ou peu d'isolation.



Ce type de logements  
représente environ 9.7 % des logements de la région PACA.

# PAVILLON DE LA RECONSTRUCTION 1945-1975



## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison de périphérie des villes et bourgs,  
unifamiliale.  
Pavillon de la modernité des équipements  
et des matériaux de l'industrialisation de  
la construction.

## FORME URBAINE

En général isolée sur une parcelle privative  
relativement grande, dans lotissement ou  
mitage.  
Orientation variable, plus fréquent au sud.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Pas de valeur patrimoniale, ni d'intérêt architectural particulier.

Gabarit R+1+ cave ou rez de chaussée utilisé comme garage - atelier - pièces de service (buanderie, chaufferie...).

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Périphérie des villes et bourgs - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Remplacement de menuiseries.

Modification des cloisonnements.

Installation de pièces de vie en rez de chaussée sur jardin ou création d'un second logement locatif (studio d'été, chambre étudiante).

Isolation et amélioration du chauffage.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Blocs béton, briques, cloison en blocs béton ou briques
Planchers et plafonds	Planchers béton, poutrelles métallique et hourdis, plafonds plâtre sur lattes Plancher bas sur rdc non chauffé ou sur vide sanitaire ou cave, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles ou ardoises
Escalier	Forme droite ou balancés en béton
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants ou repliables extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Balcon

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage central fuel ou gaz, parfois radiateurs électriques.

La chaudière se trouve généralement au rdc (cave ou garage).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central. Le bâtiment peut accueillir une installation solaire thermique, en toiture.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Forte inertie due aux matériaux mis en œuvre (béton, briques, carrelage au sol) et à la non isolation des façades.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants.

Les pièces d'eau peuvent être équipées de menuiseries ou de grilles de ventilation en façade.

### POINTS FORTS

- ▣ Compacité
- ▣ Taille des ouvertures assez confortable en général
- ▣ Peu de décor et modénature autorise une isolation par l'extérieur
- ▣ Souvent orientation sud

### POINTS FAIBLES

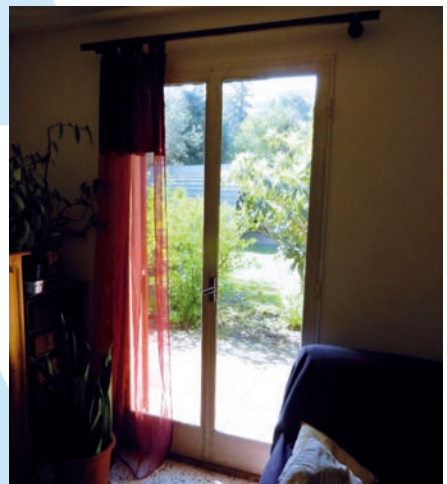
- ▣ Pas d'isolation
- ▣ Ponts thermiques importants si une isolation intérieure a été effectuée
- ▣ 4 façades sur l'extérieur



Les typologies n°7 et 8 représentent ensemble 21.9 % des logements de la région PACA

# PAVILLON INDUSTRIEL

## 1970-2000



## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison individuelle en périphérie des centres de villes et villages ou en campagne (mitage), type développé par des constructeurs « industriels » dans lotissements en préfabrication.

## FORME URBAINE

Généralement isolée sur une parcelle ou de manière moins fréquente, accolées en bande en lotissement.

La recherche de l'orientation sud n'est plus évidente, l'implantation des maisons est faite en fonction de la forme des parcelles mises à disposition par les lotisseurs.



## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Faible qualité des architectures, règne du « traditionnel » inventé.

Bâti très souvent limité à un rez de chaussée.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Partout suivant l'attractivité du territoire.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Agrandissements (surélévation / extension rdc).

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	panneaux préfabriqués béton fibré sur ossature métallique ou blocs béton - isolant, cloisons en plâtre
Planchers et plafonds	dalle béton - planchers poutrelles / hourdis - plafonds plaque de plâtre, plancher sur vide sanitaire, combles perdus (certains isolés)
Charpente et couverture	métallique ou fermettes bois - tuiles
Escalier	bois ou métal
Menuiseries	bois - métal ou PVC - fenêtres simple ou double vitrage + volets battants extérieurs ou volets roulants PVC
Éléments d'accompagnement	terrasse, treilles (protection solaire), auvents...

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage électrique par convecteurs ou central (gaz ou fuel), chauffage à air pulsé avec réseau de gaines.

Par la suite, le logement a peut-être été équipé d'une climatisation réversible pour pallier à l'inconfort d'été.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central. Le bâtiment peut accueillir une installation solaire thermique, en toiture.

Certains pavillons ont été équipés de capteurs solaires photovoltaïques couvrant un pan de toiture, avec une revente totale de l'électricité au réseau.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Logement présentant peu d'inertie (matériaux légers : contre-cloisons, cloisons, plafonds).

La mise en chauffe du logement est assez rapide. Un inconfort peut être ressenti en hiver à proximité des menuiseries d'origine (phénomène de paroi froide et infiltrations d'air).

Ventilation mécanique simple flux principalement, avec une entrée d'air par les menuiseries ou coffres de volets roulants dans pièces « saines » (salon, chambre) et une extraction dans les pièces humides (wc, salle de bain, cuisine).

### POINTS FORTS

▀ Isolation existante mais quantité isolant très variable

### POINTS FAIBLES

▀ Construction de qualité architecturale médiocre en général  
▀ Peu d'inertie thermique



Les typologies n°7 et 8 représentent ensemble 21.9 % des logements de la région PACA

# VILLA

## 1975-2000

### CONTEXTE | URBANISME

### HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison individuelle en périphérie des centres de villes et villages, ou en campagne (mitage), développé par des constructeurs sur plans types (constructeurs industriels ou pas) dans lotissements.

Loi de 1977 - seuil 170m<sup>2</sup>, ouvre la porte aux constructeurs pour le marché de la maison individuelle.

## FORME URBAINE

Généralement isolée sur une parcelle ou de manière moins fréquente, accolées en bande en lotissement.

La recherche de l'orientation sud n'est plus évidente, l'implantation des maisons est faite en fonction de la forme des parcelles mises à disposition par les lotisseurs.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Faible qualité des architectures, règne du « traditionnel » inventé.

Dans certains cas, les maisons ne sont pas compactes et génèrent ainsi de grandes surfaces déperditives (étalement en rdc, décrochements, petits volumes accolés etc.).

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Partout suivant l'attractivité du territoire.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Peut avoir fait l'objet d'agrandissements.  
Création d'une véranda.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Blocs béton (majorité) ou briques, isolant et contre-cloison ou lame d'air et contre-cloison, cloisons en briques puis plaques de plâtre
Planchers et plafonds	Planchers poutrelles / hourdis avec ou sans isolant (hourdis polystyrènes ou isolant en sous-face), sur VS, ou plancher dalle béton sur terre-plein – plafonds plaque de plâtre, combles perdus avec ou sans isolation, rampants avec ou sans isolation
Charpente et couverture	Structure bois (fermettes) et tuiles
Escalier	Bois – métal ou PVC – fenêtres simple ou double vitrages + volets battants extérieurs en bois ou volets roulants PVC
Menuiseries	Bois- fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Terrasse, treilles (protection solaire), auvents...

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage électrique par convecteurs ou central (gaz ou fuel).

Présence dans certains cas d'une cheminée à foyer ouvert ou d'un insert.

Par la suite, le logement a peut-être été équipé d'une climatisation réversible pour pallier à l'inconfort d'été.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central. Le bâtiment peut accueillir une installation solaire thermique, en toiture.

Certains pavillons ont été équipés de capteurs solaires photovoltaïques couvrant un pan de toiture, avec une revente totale de l'électricité au réseau.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Les villas des années 1975 à 2000 qui sont légèrement isolées et composées d'une contre cloison en briques et des parois lourdes (plancher, plafond) possèdent une inertie importante.

Les villas des années 1980 à 2000, isolées, avec une contre cloison en plâtre et des cloisons légères possèdent très peu d'inertie.

Les maisons qui présentent de grandes baies vitrées orientées vers l'ouest, non protégées, sont confrontées à des surchauffes estivales.

Lorsqu'une véranda a été installée, celle-ci constitue un espace tampon intéressant en hiver, mais peut être assimilée à un « four » en été si la toiture de celle-ci n'est pas isolée ou protégée des apports solaires.

Les villas construites dans les années 1975-1980 ne sont pas équipées de ventilation mécanique. La ventilation se fait naturellement, par l'ouverture des fenêtres, par les infiltrations d'air au niveau des menuiseries, ou par des bouches installées en façades dans les salles de bains ou wc.

Les villas les plus récentes peuvent être équipées d'une ventilation mécanique simple flux, avec une entrée d'air par les menuiseries ou coffres de volets roulants dans pièces « saines » (salon, chambre) et une extraction dans les pièces humides (wc, salle de bain, cuisine).

### POINTS FORTS

- ▣ Une isolation existante mais quantité isolant très variable
- ▣ Inertie lourde des maisons plus anciennes avec contre cloisons en briques

### POINTS FAIBLES

- ▣ Construction de qualité architecturale médiocre en général
- ▣ Orientation parfois défavorable





Ce type de logements  
représente environ 6,5 % des logements de la région PACA

# IMMEUBLE DE VILLE DE VILLAGE

avant 1850

## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Immeuble de ville dans tissu urbain dense, conçue dès son origine comme immeuble collectif, ou transformé à partir du regroupement de plusieurs maisons de ville. Son origine peut être assez ancienne (depuis moyen âge jusqu'au début du XIX<sup>ème</sup> siècle).

A vocation principale d'habitat, peut abriter des activités à rez de chaussée (commerce surtout...).

## FORME URBAINE

Alignée sur rue, mitoyenne sur trois côtés (mono orientation), mitoyenne sur deux côtés (double orientation sur cour, jardin ou rue) ou immeuble d'angle.  
Gabarit R+2/3+combles.

Insérée dans un tissu homogène d'immeuble de centre ancien.

Orientation aléatoire conséquence de sa situation dans le tissu urbain.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité urbaine (gabarit, continuité), patrimoine architectural variable : modeste (encadrements peints, encadrements pierre, menuiserie de porte quelquefois, chaîne d'angle...), parfois ornementé. Dans la conception d'origine, les logements sont en général très petits au regard des normes actuelles, n'intégrant pas de pièces d'eau, ni de cheminement de gaines etc. Il en résulte des agencements complexes et de qualités variables suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Centre ville ou village - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Souvent sous protection de Monuments Historiques (secteurs protégés, abords de Monuments Historiques).

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création des pièces d'eau (salle de bain, cuisines) et de conduits d'aération individuels (ou utilisation d'anciens conduits de chauffage à des fins de ventilation).

Doublages des murs intérieurs. Aménagements des combles, création de terrasse en toiture. Création de duplex. Division d'un logement en plusieurs à des fins locatives (chambres, studios).

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

### Murs et façades

Maçonnerie de moellons ou pierres de taille, hourdés au mortier de chaux ou plâtre-chaux, refends en même matériaux que les façades ou constitués d'une simple cloison, cloisons en briques ou galandage bois et briques

### Planchers et plafonds

Structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattes, plancher bas sur cave ou terre-plein, combles perdus non isolés

### Charpente et couverture

Structure bois et tuiles ou lauzes ou bardeaux

### Escalier

Balancé dans cage, en pierre ou bois en enfustage.

### Menuiseries

Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins) parfois volets intérieurs.

### Éléments d'accompagnement

Passées de toiture (protection intempéries), balcons ...

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

À l'origine chauffée au bois (cheminées puis poêle dans pièces communes) et évolution vers chauffage par radiateurs (électrique ou relié à système de chauffage central suivant les moyens et motivation des maîtres d'ouvrages). Choix de l'énergie liée à la disponibilité sur le site.

Dans certains logements, il arrive que de nouveaux propriétaires (bailleurs principalement) suppriment un équipement de chauffage central par une solution de chauffage électrique (convecteurs, panneaux rayonnants, clim réversible).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central, et parfois par chauffe-eau gaz.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens, façades et refends.

Espace tampon en combles et en rez de chaussée, non habités à l'origine.

Plusieurs types de ventilation existent :

- ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants ;
- ventilation naturelle avec bouche d'aération ou

petite menuiserie, pour les pièces humides, donnant sur un puits de lumière (cage d'escaliers ouverte ou puits de lumière) ou sur une cour intérieure ;

- ventilation naturelle dans les pièces humides (salles de bain et wc) par un conduit de ventilation individuel

Dans certains cas, les occupants équipent les bouches d'aération d'un ventilateur, afin de forcer le renouvellement d'air.

### POINTS FORTS

- Charme (valeur esthétique et culturelle)
- Situation urbaine centrale
- Compacité

### POINTS FAIBLES

- Pas d'isolation thermique, ni acoustique
- Possible exigüité des logements - à regrouper pour améliorer le confort
- Peuvent présenter des problèmes d'éclairage (faibles nombre d'ouvertures + orientation contrainte + masque + pièces en second jour)
- Distribution peu rationnelle
- Travaux en copropriété demande adhésion de tous
- En cas de division, difficulté d'imposer des obligations de résultats réglementaires (thermique, phonique, sismique...)
- Les différents travaux d'amélioration / agencement (contre-cloisons, remplacement de menuiseries etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (condensation sur les murs et plafonds, acoustique) et le confort d'été



Ce type de logements  
représente environ 5,9 % des logements de la région PACA

# IMMEUBLE HAUSMANNIEN & ASSIMILÉS 1850 - 1914

**CONTEXTE | URBANISME**  
**HISTOIRE | ÉCONOMIE**



Immeuble urbain dans tissu urbain dense, conçue comme immeuble de rapport dès son origine, souvent avec une stratification sociale suivant les étages.

A vocation principale d'habitat, peut abriter des activités à rez de chaussée (commerce...).

## FORME URBAINE

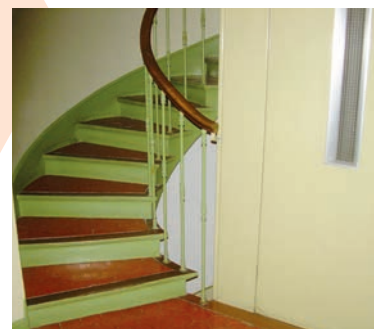
Aligné sur rue, entre mitoyen ou immeuble d'angle, cour arrière de service.

Gabarit R+3 à 5 + combles.

Gabarit R+2 à 4 + combles dans le cas particulier de l'immeuble « 3 fenêtres marseillais ».

Passage cocher, vestibule commun, cage d'escalier commune (éventuellement cage de service).

Orientation aléatoire conséquence de sa situation dans le tissu urbain.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité urbaine (gabarit, continuité).

Patrimoine architectural :

- ▀ décor important en façade sur rue (modénature d'encadrement de baies, bandeau d'étage, balcon...);
- ▀ à l'intérieur des logements : plafonds plâtre moulurés, parquets, cheminées, lambris...

Grande hauteur sous plafond.

Conception d'origine des logements souvent traversant, intégrant des pièces de service (salle d'eau et cuisine) de conception rudimentaire éclairées et ventilées par les cours de service, réseaux et gaines conçus à l'origine.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

### Murs et façades

Pierres de taille et maçonnerie de moellons (façades arrières), refends en même matériaux que les façades, ou constitués d'une simple cloison, cloisons en briques ou galandage bois et briques

### Planchers et plafonds

Structure bois ou poutrelles métallique et hourdis plâtre - revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur latis, plancher bas sur cave ou terre-plein, combles aménagés (« chambre de bonne ») sous rampants ou combles perdus

### Charpente et couverture

Structure bois, combles à la Mansart - tuiles, ardoises ou zinc

### Escalier

Escaliers balancés à jour central, revêtement pierre ou terre cuite + serrurerie de rampe- éclairée par puits de lumière (verrière)

### Menuiseries

Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)

### Éléments d'accompagnement

Balcons

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffé au bois (cheminées puis poêle dans les pièces principales) puis à partir de 1880, arrivée des premiers systèmes de chauffage collectifs.

Dans période récente, évolution vers chauffage par radiateurs (électrique ou relié à système de chauffage central suivant les moyens et motivation des maitres d'ouvrages).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique, par le système de chauffage central ou collectif et parfois par chauffe-eau gaz.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens, façades et refends.

Espace tampon en rez de chaussée, non habités à l'origine, et en combles si non utilisés.

Ventilation naturelle permanente par cheminées

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Centre ville - grandes artères dans le développement du XIX<sup>ème</sup> ou quartiers remaniés.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création des pièces d'eau (salle de bain, cuisines).

Doublages des murs intérieurs.

Aménagements des combles et rez de chaussée.

Division d'un logement en plusieurs à des fins locatives (chambres, studios).

et ouvrants.

Ventilation naturelle avec bouche d'aération ou petite menuiserie, pour les pièces humides, donnant sur un puits de lumière (cage d'escaliers ouverte ou puits de lumière) ou sur une cour intérieure.

### POINTS FORTS

- ▀ Charme (valeur esthétique et culturelle)
- ▀ Situation urbaine centrale
- ▀ Morphologie des logements bien adaptée aux canons contemporains
- ▀ Nombreux conduits de fumées disponibles
- ▀ Grands volumes

### POINTS FAIBLES

- ▀ Pas d'isolation thermique, ni acoustique
- ▀ Acoustique médiocre entre logements superposés
- ▀ Travaux en copropriété demande adhésion de tous
- ▀ Les différents travaux d'amélioration/ agencement (contre-cloisons, remplacement de menuiseries etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (condensation sur les murs et plafonds, acoustique) et le confort d'été



Ce type de logements  
représente environ 0,9 % des logements de la région PACA

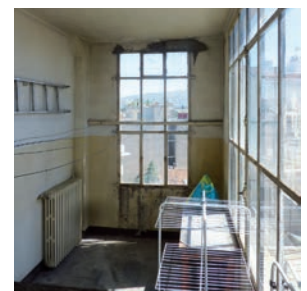
# IMMEUBLE ENTRE DEUX GUERRES 1915-1939

## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

A la suite du courant hygiéniste, entre les deux guerres, financement public des offices publics d'HBM (Habitat Bon Marché), construction de logements qui prennent le relais des faubourgs ouvriers devenus vétustes : confort moderne.

## FORME URBAINE

Petits immeubles collectifs en périphérie des centres villes.  
Gabarit R+2/3/4.  
Orientation nord/sud privilégiée.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Logements souvent traversant avec distribution traditionnelle des logements.  
Aspect extérieur variable, parfois quelques décors.  
Reconnaisable par des bow-windows.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Aménagement des pièces d'eau (salle de bain, cuisines),  
Doublages des murs intérieurs,  
Changements de menuiseries.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Périphérie des villes - lié à activité industrielle surtout (Marseille, Berre, Miramas, Port de bouc...).

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Bétons, blocs béton, blocs mâchefer, briques, cloisons en blocs béton ou briques
Planchers et plafonds	Béton, plâtre, plancher bas sur cave ou terre-plein, cloisons en briques ou béton, combles perdus non isolés
Charpente et couverture	Structure bois et tuiles ou toit terrasse
Escalier	Commun dans cage, paillasse béton
Menuiseries	Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants ou repliables extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Balcons

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

A l'origine fourneau charbon dans cuisine + cheminée bois, parfois chauffage central individuel ou collectif, au fioul ou charbon puis gaz, avec radiateurs.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central ou collectif et parfois par chauffe-eau gaz.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens et façades.

Le phénomène de paroi froide peut être ressenti au niveau des murs et des menuiseries.  
Logements confortables en été.

Ventilation naturelle permanente par cheminées et ouvrants ou par bouches d'aération ou petite menuiserie dans les pièces humides.

### POINTS FORTS

- ▣ Taille des logements
- ▣ Dimensions des ouvertures
- ▣ Compacité
- ▣ La faible complexité des façades peut favoriser la réalisation de travaux sur l'ensemble de l'enveloppe voir sur l'ensemble d'un îlot
- ▣ Espaces d'accompagnement extérieur disponibles

### POINTS FAIBLES

- ▣ Pas d'isolation thermique
- ▣ L'acoustique
- ▣ Travaux en copropriété demande adhésion de tous
- ▣ Les différents travaux d'amélioration peuvent avoir dégradé le confort d'été (réduction de l'inertie)
- ▣ Ponts thermiques importants si une isolation intérieure a été effectuée



Ce type de logements  
représente environ 17,2 % des logements de la région PACA

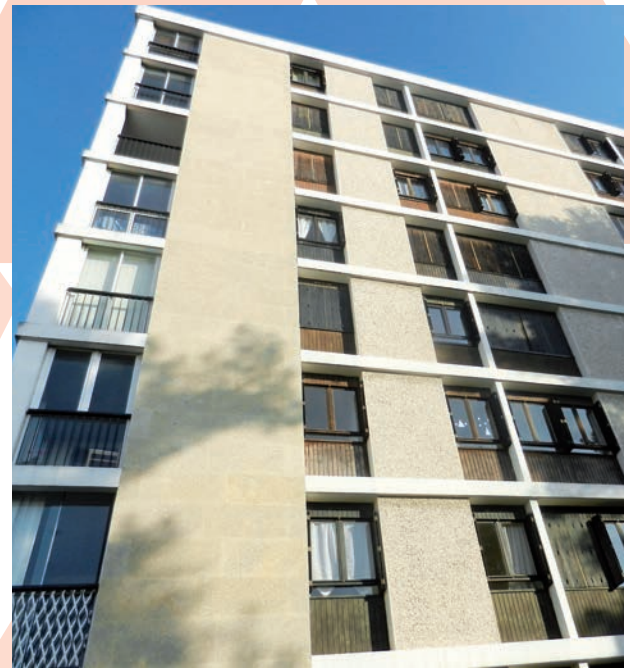
# PETIT COLLECTIF MODERNE 1945-1975

**CONTEXTE | URBANISME**  
**HISTOIRE | ÉCONOMIE**

Immeuble de ville collectif période de la reconstruction et rapatriés.  
A vocation principale d'habitat, a pu abriter des activités à rez de chaussée (commerce, garages...).

## FORME URBAINE

Alignée sur rue ou en résidences, éloignées de la rue par un espace extérieur collectif (parkings, jardins)  
Gabarit R+2 à 6.  
Orientation aléatoire, conséquence de sa situation dans le tissu urbain.  
Logements traversants.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Petit collectif d'architecture moderne, de la période reconstruction .

Qualité architecturale variable et état de conservation fonction de l'implication des copropriétaires dans l'entretien.

Dans certains cas, la façade peut être parée de pierres collées, provenant de carrières locales (pierre de Cassis, Rognes, Luberon, La Péjade, Banon, etc.).

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Centre ville - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Doublages des murs intérieurs.

Changements de menuiseries.

Isolation toiture.

Fermeture de balcons/loggias.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

### Murs et façades

Blocs bétons, panneaux préfabriqués béton, blocs menuisés avec allège en panneau-sandwich en plaques de fibro-ciment ou bois, refends béton ou blocs béton, cloisons briques.

Dans certains cas : façade doublée par une lame d'air et une contre cloison en briques

### Planchers et plafonds

Structure béton - revêtements sol durs, plancher bas sur parking en sous-sol, cave ou vide sanitaire

### Charpente et couverture

Toits terrasse béton + étanchéité ou structure bois et tuiles

### Escalier

Commun dans cage

### Menuiseries

Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins) ou métal ou PVC

### Éléments d'accompagnement

Balcons, loggias

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage collectif avec chaudière charbon ou fuel à l'origine, puis passage au gaz depuis la fin des années 90 jusqu'à maintenant ou chauffage individuel au gaz.

Souvent, des conduits de fumée sont présents (non utilisés) au niveau des pièces principales.

La production d'eau chaude sanitaire est soit collective (produite au niveau de la chaufferie) avec réseau de distribution et bouclage, soit individuelle par le système de chauffage central ou chauffe-eau gaz ou électrique.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens et façades non isolées ou aux contre-cloisons en briques.

Le phénomène de paroi froide est ressenti principalement au niveau des menuiseries d'origine.

Les façades orientées vers l'ouest sont souvent équipées de stores toiles destinés à protéger les baies du soleil couchant.

Ventilation naturelle permanente par conduits individuels et conduits « shunts » positionnés au niveau des cuisines, salles d'eau et wc.

### POINTS FORTS

- ▣ Equipements modernes
- ▣ Double orientation
- ▣ Taille des logements adaptée aux modes de vie contemporains
- ▣ Grandes surfaces vitrées
- ▣ Espaces d'accompagnement extérieur disponibles

### POINTS FAIBLES

- ▣ Absence ou faible isolation thermique
- ▣ Problèmes phonique entre logements
- ▣ Risque de surchauffe au dernier niveau sous toiture terrasse
- ▣ Travaux en copropriété demande adhésion de tous
- ▣ Les différents travaux d'amélioration / d'embellissement (faux-plafonds, isolant acoustique ou sous-face de plancher, parquet flottant) peuvent avoir dégradé le confort d'été (réduction de l'inertie)





Ce type de logements  
représente environ 10,1 % des logements de la région PACA

# GRAND COLLECTIF (tours et barres) 1945-2000



## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Immeubles de ville collectifs, construits lors de la période de la reconstruction ou pour l'accueil des rapatriés.

A vocation principale d'habitat, a pu abriter des activités à rez de chaussée (commerce, garages...).

Ce parc est constitué en majorité de résidences HLM mais également de grandes copropriétés privées.

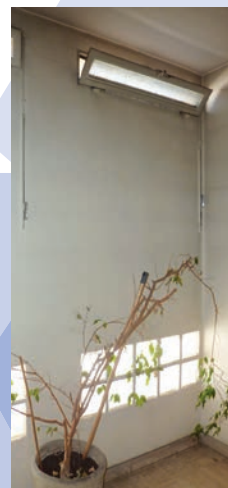


## FORME URBAINE

Simple ou double orientation des logements, implantations dans des cités en périphérie de centre-ville ou en zone urbaine dense et en centre ville.

Gabarit R+5/12.

Orientation aléatoire, conséquence de sa situation dans le tissu urbain.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité architecturale variable, l'état de conservation des bâtiments est fonction de l'implication des gestionnaires et copropriétaires dans l'entretien.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Surtout dans les grandes villes - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Blocs bétons, panneaux préfabriqués béton, blocs menuisés avec allège en panneau-sandwich en plaques de fibro-ciment ou bois ; isolant et contre-cloison ou lame d'air et contre-cloison ; cloisons en briques, blocs bétons ou plâtre
Planchers et plafonds	Structure béton - revêtements sol durs ou sols souples, parquets bois dalles 10x10, plancher bas sur parking en sous-sol ou caves
Charpente et couverture	Toits terrasse béton + étanchéité
Escalier	Commun dans cage
Menuiseries	Bois simple vitrage - volets battants extérieurs persiennés ou pleins (bois, métal ou PVC) ou volets roulants (bois, alu, PVC)
Éléments d'accompagnement	Balcons, loggias

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage collectif avec chaudière fuel à l'origine, puis passage au gaz depuis la fin des années 90 jusqu'à maintenant ou chauffage individuel au gaz. Certains immeubles ont été construits sans être équipés de système de chauffage. Seuls les conduits de fumées avaient été positionnés, l'occupant étant libre par la suite d'installer un poêle à gaz ou à fuel, ou du chauffage électrique.

La production d'eau chaude sanitaire est soit collective (produite au niveau de la chaufferie) avec réseau de distribution et bouclage, soit individuelle par le système de chauffage central ou par chauffe-eau gaz ou chauffe-eau électrique.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Dans le cas des logements non isolés, l'inertie est due principalement aux mitoyens, planchers bas et haut et cloisons lourdes. Les murs de façades sont souvent vitrés.

Ventilation naturelle permanente par conduits

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Amélioration des pièces d'eau (salle de bain, cuisines), doublages intérieurs des murs de façades, redistribution intérieure, fermeture de balcons/loggias.

À l'échelle d'une résidence, les travaux suivants ont pu être effectués : remplacement des menuiseries ; rénovation de la ventilation naturelle par une ventilation hybride (naturelle assistée mécaniquement) ; installation de chaudières individuelles ; rénovation d'étanchéité ; isolation thermique de murs pignons ; etc.

En copropriété privée, remplacement des menuiseries au cas par cas.

« shunts » positionnés au niveau des cuisines, salles d'eau et wc ou ventilation mécanique simple flux pour les immeubles plus récents, avec une entrée d'air par les menuiseries ou coffres de volets roulants dans les pièces « saines » (salon, chambre) et une extraction dans les pièces humides (wc, salle de bain, cuisine).

### POINTS FORTS

- ▣ Equipements modernes
- ▣ Inertie moyenne à lourde
- ▣ Double orientation
- ▣ Taille des logements adaptée aux modes de vie contemporains
- ▣ Les grandes surfaces vitrées apportent de la lumière naturelle
- ▣ Si présence d'un gestionnaire, les travaux peuvent être gérés de façon globale

### POINTS FAIBLES

- ▣ Faible isolation thermique
- ▣ Problèmes phonique entre logements
- ▣ Risque de surchauffe au dernier niveau sous toiture
- ▣ Les grandes surfaces vitrées peuvent générer de l'inconfort thermique (été et hiver).
- ▣ Travaux en copropriété demande adhésion de tous



Ce type de logements  
représente environ 16,5 % des logements de la région PACA.

# PETIT COLLECTIF CONTEMPORAIN 1975-2000



## CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Immeuble de ville ou périphérie urbaine, collectif.

A vocation principale d'habitat, peut abriter des activités à rez de chaussée (commerce, garages...).

## FORME URBAINE

Alignée sur rue, double orientation des logements.

Gabarit R+2 à 5.

Orientation aléatoire conséquence de la place du tissu urbain.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité architecturale variable.

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Périphérie des centres ville - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Changement des menuiseries.  
Amélioration chauffage - refroidissement.  
Fermeture de balcons/loggias.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

### Murs et façades

Blocs bétons, panneaux préfabriqués béton, blocs menuisés avec allège en panneau-sandwich en plaques de fibro-ciment ou bois, doublage isolant, cloisons en briques, blocs de béton ou plâtre

### Planchers et plafonds

Structure béton - revêtements sol durs, plancher bas sur parking en sous-sol, cave ou vide sanitaire, plafonds plâtre sous combles perdus ou sous rampants

### Charpente et couverture

Toits terrasse béton + étanchéité, structure bois et tuiles ou ardoises

### Escalier

Commun dans cage

### Menuiseries

Bois - fenêtres simple et double vitrage + volets roulants extérieurs PVC

### Éléments d'accompagnement

Balcons, loggias

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage individuel électrique ou gaz, parfois collectif (fuel ou gaz).

La production d'eau chaude sanitaire est le plus souvent individuelle par chauffe-eau gaz ou électrique.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

L'inertie est faible et le risque de surchauffe estivale varie avec les autres facteurs pour le confort d'été : exposition des baies et protections solaires extérieures rapportées, dispositif de surventilation nocturne et gestion des apports intérieurs. Les logements sous-rampants et/ou équipés de fenêtres de toit sont également sensibles au confort d'été.

Ventilation mécanique collective avec une entrée d'air par les menuiseries ou coffres de volets roulants dans les pièces « saines » (salon, chambre) et une extraction dans les pièces humides (wc, salle de bain, cuisine).

### POINTS FORTS

- ▣ Equipements modernes
- ▣ Double orientation
- ▣ Taille des logements adaptée aux modes de vie contemporains
- ▣ Grandes surfaces vitrées
- ▣ Espaces d'accompagnement extérieur disponibles

### POINTS FAIBLES

- ▣ Faible inertie
- ▣ Isolation thermique existante mais parfois insuffisante, ponts thermiques importants
- ▣ Problèmes phonique entre logements suivant l'époque et les techniques
- ▣ Risque de surchauffe au dernier niveau sous toiture