

MAISON MITOYENNE AVANT 1945

DESCRIPTION GENERALE

Les maisons de bourg et de ville sont des habitations aux volumes simples, généralement munies d'un niveau au-dessus du RDC et de combles aménagés. Malgré des principes constructifs homogènes, les façades sont variées, plus ou moins décorées. Les bâtiments peuvent avoir une ou deux travées.

Période de construction	Avant 1945
Situation territoriale	Centre bourg et centre ville
Mitoyenneté	Un ou deux murs
Surface habitable moyenne	80 m ²
Nombre de logements	4172
Part dans le parc	11,2 %



St Nazaire



Montoir de Bretagne



St Nazaire

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES

Les maisons mitoyennes sont alignées sur la rue, parfois en léger retrait. Celles des centres bourgs sont modestes, avec des façades simples et peu décorées. Les maisons des centres villes au contraire sont riches de décors, **encadrements en pierre ou en brique, corniches en pierre moulurée ou en brique, génoises en terre cuite, décor en ciment pour les maisons des premières années du XXe siècle, ferronneries de porte ou de balcons, épis de faîtage en zinc, éléments de charpente apparents en bois peint, etc.**

La qualité patrimoniale de ces maisons repose sur ces décors de façade présents côté rue. S'ils sont présents, il faudra prendre soin de les préserver dans le cas d'une rénovation énergétique. En conséquence, on privilégiera des **interventions par l'intérieur (isolation des murs, du plancher haut et remplacement des menuiseries)**. **L'intervention par l'extérieur peut se faire généralement côté cour.** Enfin, on étudiera la faisabilité d'isoler les parois mitoyennes par l'intérieur pour augmenter la température de surface et traiter également l'isolation acoustique. On rencontre également parfois des **caves qu'on veillera à isoler par le dessous**.

Lot	Description de l'état existant
Parois verticales	Pierre, meulière enduite, non isolé à l'état d'origine
Menuiseries	Bois simple vitrage, parfois remplacé par du PVC double vitrage 4/8/4
Plancher haut	Combles perdus ou aménagés non isolés, ardoise, tuile rare
Plancher bas	Plancher sur cave, non isolé
Système de chauffage et ECS	Chaudière gaz présence éventuelle de cheminée ouverte
Ventilation	Ventilation naturelle

MAISON MITOYENNE AVANT 1945

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET PROGRAMMES DE TRAVAUX ENVISAGEABLES POUR LES LOGEMENTS ENERGIVORES

LOTS	ETAT EXISTANT	SCENARIO 1 – VERS LE BBC	SCENARIO 2 – RENOVATION BBC
Toiture	Rampants non isolés	Isolation de la toiture par l'intérieur $R > 8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 28 cm	Isolation de la toiture par l'intérieur $R > 8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 28 cm
Murs extérieurs	Brique, pierre, 20 à 30 cm non isolés	Isolation thermique par l'intérieur $R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 12 cm	Isolation thermique par l'intérieur $R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 12 cm
Plancher bas	Plancher sur terre-plein ou donnant sur cave non isolé		Isolation en sous-face de plancher sur cave $R > 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 10 cm
Menuiseries	PVC double vitrage 4/8/4	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Ventilation	Naturelle	VMC simple flux hygro B basse consommation	VMC simple flux hygro B basse consommation
Système de chauffage	Chaudière gaz		Chaudière gaz condensation
Etiquette DPE			
Gain énergétique en %		52%	77%
Coût d'investissement estimé (TTC par logement, coûts induits inclus)		52 000 €	66 000 €

Les matériaux étant anciens, on devra porter une attention toute particulière à leur comportement hygrométrique. Les isolants mis en œuvre seront ouverts à la diffusion de vapeur d'eau et la mise en place d'une membrane d'étanchéité à l'air est indispensable (on préconisera une membrane hygro variable). Pour éviter le risque pathologique, réaliser une dépose périphérique des planchers intermédiaires afin de maintenir continu le traitement de l'étanchéité à l'air et des ponts thermiques. Vérifier l'état et la nature de l'enduit extérieur ; le déposer si celui-ci est étanche à la vapeur d'eau. Privilégier la dépose totale des dormants et la pose des menuiseries en applique intérieure en cas d'isolation par l'intérieur.

Si les planchers bas donnent sur un local non chauffé et que la configuration du plancher le permet, celui-ci sera isolé en sous-face. On privilégiera de dévoyer les réseaux si ceux-ci sont présents.

Une isolation thermique par l'extérieur côté cour peut être réalisée au lieu d'une intervention par l'intérieur.