

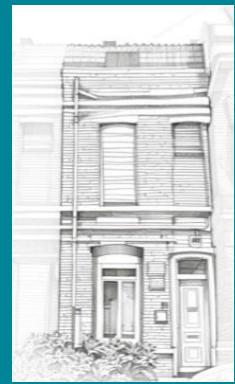
# Maison ouvrière basique

1880 - 1930

## Type prioritaire

Fiche basée sur la

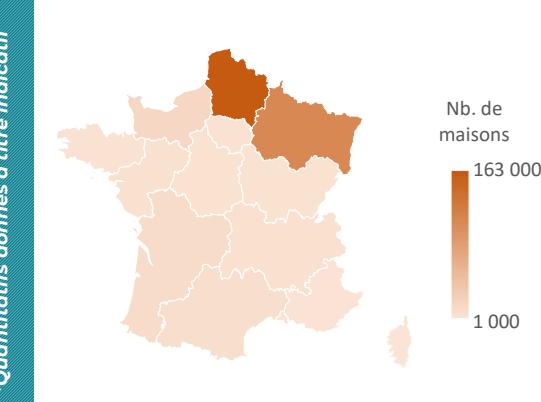
classification typologique RESTORE



Type dominant de la typologie des maisons ouvrières, la maison « basique » se développe à la Révolution industrielle, à partir de 1860. Elle est soit sous la forme de cité ouvrière incluse dans les isolats de l'industrie (corons du Nord par exemple), soit dans les faubourgs des grandes agglomérations où se situe l'industrie, notamment textile (agglomération Lille-Roubaix-Tourcoing ou banlieue de Rouen). Dans les faubourgs, les terrains d'origine agricole sont acquis par des promoteurs privés et lotis en parcelles étroites, afin d'optimiser le nombre de maisons construites. La maison comporte en général une cave, une pièce sur rue et une pièce sur cour en RdC, deux chambres à l'étage sur rue et cour, et un comble en général aménagé.

Les façades sont en brique, la toiture avec brisis sur rue est en tuile mécanique ou en ardoise. Leur largeur est faible le plus souvent ; des surélévations sont fréquentes, ainsi que des additions sur cour, palliant ainsi la faible surface habitable du RdC.

## Représentativité nationale\*



1,6%

REPRESENTATIVITE DANS LE  
TERRITOIRE NATIONAL DE  
MAISONS INDIVIDUELLES  
(en 2021)

340 000  
LOGEMENTS

30 500 000 m<sup>2</sup>

SURFACE HABITABLE TOTALE SUR LE  
TERRITOIRE

### ETIQUETTE DPE MOYENNE



## REGIONS CONCERNEES

**Normandie**

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Bourgogne-Franche-Comté**

**Hauts-de-France**

**Pays de la Loire**

## NATURE PRINCIPALE DES PAROIS

Brique I

Brique I

Brique I

Brique I

Pierre I

## ADAPTATIONS MORPHOLOGIQUES LES PLUS COURANTES Liées à l'histoire du territoire

Non significatif

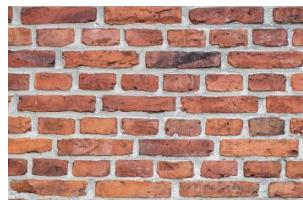
Non significatif

Non significatif

Non significatif

Non significatif

Brique

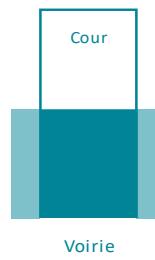


Pierre



## CARACTÉRISTIQUES URBAINES DU BÂTI

<b>Situation</b>	Zone urbaine
<b>Position sur la parcelle</b>	Aligné sur la rue
<b>Largeur de la parcelle</b>	Faible
<b>Présence de jardin/cour</b>	Cour
<b>Position du jardin/cour</b>	Arrière
<b>Escaliers extérieurs</b>	Non
<b>Présence de porche</b>	Non



Position du bâtiment sur la parcelle (vue en plan)

## ELEMENTS REMARQUABLES



Valeur patrimoniale  
**Forte**

Obsolescence  
**Forte**

La forte obsolescence incite à intervenir de façon prioritaire sur le type. Il fait partie du bâti ancien, et à ce titre un soin particulier devra être porté à l'adaptation des solutions mises en œuvre.

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

<b>Orientation</b>	Double orientation
<b>Rapport vide/plein en façade</b>	Moyen à élevé (15 à 25%)
<b>Surface vitrée par m<sup>2</sup> SHAB</b>	Elevé
<b>Hauteur sous plafond</b>	Autour de 2,6 mètres
<b>Complexité de la façade</b>	Faible

## VOLUMETRIE DU BÂTI

<b>Nombre de niveaux</b>	De RDC+C à R+2
<b>Complexité architecturale</b>	Faible (peu ou pas de travail sur les volumes)
<b>Compacité</b>	Moyenne
<b>Mitoyenneté</b>	2 murs
<b>Surface habitable des logements</b>	90 m <sup>2</sup> en moyenne

## PAROIS VERTICALES



<b>Matériaux</b>	Brique pleine Pierre
<b>Umur*</b>	2,5 W/m <sup>2</sup> .K
<b>Isolation thermique d'origine</b>	Non

## PLANCHER BAS



<b>Disposition</b>	Sur cave
<b>Uph*</b>	2 W/m <sup>2</sup> .K
<b>Isolation thermique d'origine</b>	Non

## PLANCHER HAUT/TOITURE



<b>Disposition</b>	Double pente
<b>Uph*</b>	2,5 W/m <sup>2</sup> .K
<b>Isolation thermique d'origine</b>	Non

## INERTIE



Moyenne

\*Les coefficients de transmission thermique ont été estimés selon la méthode 3CL-2021

## CONSOMMATION ENERGETIQUE MOYENNE

Logement économe



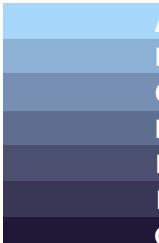
270 - 300

kWhEP/(m<sup>2</sup>.an)

Logement énergivore

## EMISSIONS CO2 MOYENNES

Faible émission de GES



30 - 35

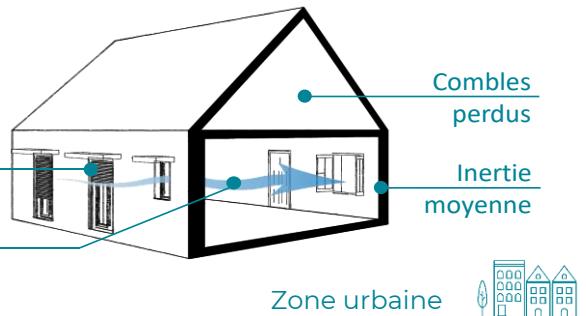
Forte émission de GES

kgCO2eq/(m<sup>2</sup>.an)**6,4 TwhEF/an****Poids national (tous usages)****2.0%**Part dans le **poids énergétique national** des maisons individuelles (tous usages)**1.6%**Part dans le **poids d'émissions national de CO<sub>2</sub>** des maisons individuelles

## CONFORT THERMIQUE D'ÉTÉ



Absence de jardin  
Protection solaire forte  
Traversant



**Moyen**  
Niveau de confort

Le type présente un risque de surchauffe moyen. Inertie moyenne, et positionnement souvent urbain ou périurbain, vulnérable aux phénomènes d'îlot de chaleur.

## BIOCLIMATISME



**Compacité**  
**Espaces infiltrants**

Moyenne

Absence de jardin

Présence de cour

Présence de volets

Pas de balcons

Pas de renforcements

Moyenne

Oui

**Protections solaires**  
**Inertie**  
**Traversant**

Présence de volets

Pas de renforcements

Moyenne

Faible

**Réflexions bioclimatiques dès la conception**

**Faible**

Qualité bioclimatique

## POTENTIELS D'INTEGRATION DE SOLUTIONS LOW TECH ET ENR

Mur trombe	Non
Double façades	Non
Serre bioclimatique sur façade bien exposée	Oui
Végétalisation et désimperméabilisation du sol	Oui
Persiennes	Oui
Panneaux solaires	Oui

Informations fournies à titre indicatif. La pertinence de chaque solution doit être étudiée au cas par cas.

Qualités bioclimatiques existantes limitées, dues à la compacité et l'inertie moyennes du type et sa situation en zone propice aux îlots de chaleur urbains. Peu ou pas de réflexion bioclimatique lors de la conception.

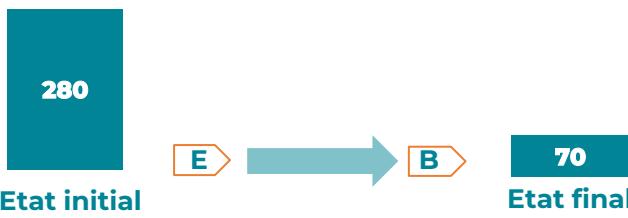
**Représentativité**  
**Enjeux socio économiques**  
**Enjeux patrimoniaux**



Type très représentatif des faubourgs industriels du nord de la France, occupé par une population à faibles revenus, à fort potentiel de rénovation.

Potentiel de rénovation  
*\*Données représentatives moyennes*

### FACTEUR D'AMELIORATION ENERGETIQUE\*



On constate sur les opérations analysées un facteur 4 et une amélioration conséquente du confort d'hiver et en combles en été/hiver.

\*Ce potentiel est variable en fonction des situations

### POTENTIEL POUR DES SOLUTIONS PREFABRIQUEES

Possibilité de mise en place d'éléments modulaires en façades et toitures



Compatibilité **Moyenne**  
Concentration sur un territoire **Très forte**  
Complexité architecturale **Faible**  
Frein patrimonial **Fort**

Compatibilité moyenne à l'emploi de solutions modulaires. En revanche, toute intervention demande une vigilance (bâti ancien et intérêt patrimonial).

Risques

### RISQUES MATERIAUX ET POINTS DE VIGILANCE

Lors d'une rénovation énergétique, il est nécessaire de faire un état des lieux de l'existant d'un point de vue architectural, structurel et sanitaire avant d'engager les travaux. Des pathologies peuvent être déjà présentes et/ou apparaître à la suite d'une rénovation. L'état existant doit donc faire l'objet d'une analyse poussée pour que la rénovation soit adaptée.

#### Brique

- Les efflorescences
- Le salpêtre
- L'humidité excessive (remontées par capillarité qui entraînent des sels et attaquent les parements, égouttage défectueux de la toiture, manque d'étanchéité des joints des menuiseries, développement de bactéries, dégradation et pourriture)
- Entretien des murs afin de ne pas abimer l'épiderme protecteur. Nettoyage des briques et des joints préconisé en utilisant les techniques particulières
- Ravalement des briques enduites
- Remplacement des briques : parties exposées doivent être adaptées aux sollicitations
- La pose : les mortiers doivent être aquéquats

#### Béton

Non concerné

#### Pierre

- Fissuration des ouvrages dues à des dépassements de la capacité de déformation : les fissurations sont causées en général par des modifications des aménagements ce qui provoque une modification des charges sollicitant la structure existante.
- L'humidité fréquente favorise la dissolution de certains composants (condensation, capillarité, fuites d'équipements, joints creux ...).

#### Bois

Il est impératif de surveiller régulièrement l'état des bois de charpente ainsi que la ventilation des combles et l'étanchéité de la couverture, afin d'éviter une condensation excessive, facteur de risque d'humidité et de dégradation rapide de la solidité des structures. Parmi les signes de dommages à vérifier : fissures, déformations, taches d'humidité, traces de parasites (termites, etc.), moisissures et champignons lignivores.

Dans un projet de rénovation, il est primordial d'anticiper et de traiter les interactions entre les différents lots de travaux. Un ordonnancement des travaux doit être réfléchi en amont afin d'avoir une vision globale du projet et d'éviter une dégradation de l'état initial telle que l'apparition de pathologies, une perte de performance énergétique ou une dégradation du confort d'été initial.

### POTENTIEL DE TRANSFORMATION



- Surélévation **Oui**  
Extension **Oui**  
Partition en logements **Non**  
Aménagement des combles **Oui**  
Aménagement sous-sol **Non**

Capacités de transformation moyennes. Possibilité de surélévation si la structure existante est suffisante. Aménagement sous-sol à éviter dans les bâtiments anciens car risque de mauvaise gestion de l'humidité et de l'aération naturelle de la pièce ce qui peut nuire à la bonne tenue de la structure.

### POTENTIEL D'AMELIORATION DU CONFORT D'ÉTÉ



Initial ▼ Potentiel ▼

Faible

Bon