

Maison ouvrière basique

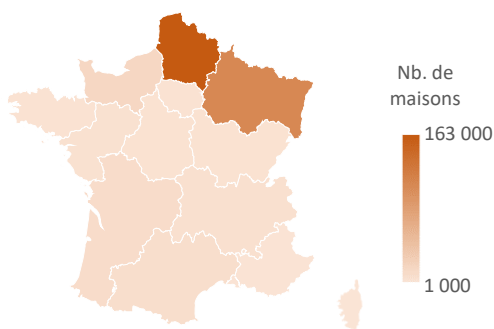
1880 - 1930

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.

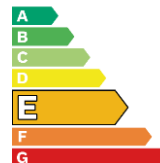


1,6%

REPRESENTATIVITE DANS LE
TERRITOIRE NATIONAL DE
MAISONS INDIVIDUELLES
(en 2021)340 000
LOGEMENTS30 500 000 m²SURFACE HABITABLE TOTALE SUR LE
TERRITOIRE

ETIQUETTE DPE MOYENNE

AVANT RENOVATION



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

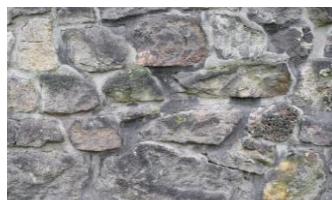
Non significatif

Non significatif

Brique



Pierre



CARACTERISTIQUES URBAINES DU BÂTI

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

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI

Orientation	Double orientation
Rapport vide/plein en façade	Moyen à élevé (15 à 25%)
Surface vitrée par m² SHAB	Elevé
Hauteur sous plafond	Autour de 2,6 mètres
Complexité de la façade	Faible

VOLUMETRIE DU BÂTI

Nombre de niveaux	De RDC+C à R+2
Complexité architecturale	Faible (peu ou pas de travail sur les volumes)
Compacité	Moyenne
Mitoyenneté	2 murs
Surface habitable des logements	90 m² en moyenne

PAROIS VERTICALES



Matériaux	Brique pleine Pierre
U_{mur}*	2,5 W/m².K
Isolation thermique d'origine	Non

PLANCHER HAUT/TOITURE



Disposition	Double pente
U_{ph}*	2,5 W/m².K
Isolation thermique d'origine	Non

PLANCHER BAS



Disposition	Sur cave
U_{pb}*	2 W/m².K
Isolation thermique d'origine	Non

INERTIE

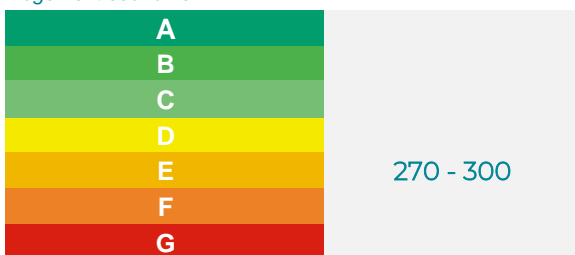


Moyenne

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

CONSOMMATION ENERGETIQUE MOYENNE

Logement économe

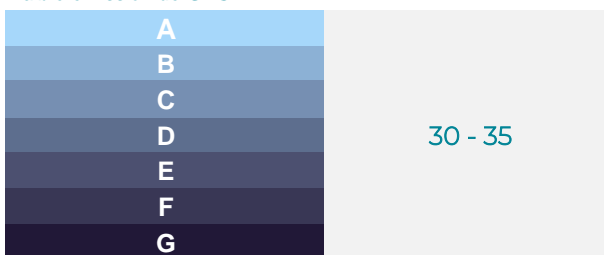


Logement énergivore

kWhEP/(m².an)

EMISSIONS CO2 MOYENNES

Faible émission de GES



Forte émission de GES

kgCO2eq/(m².an)

6,4

 TwhEF/an

Poids national (tous usages)

2.0%

Part dans le **poids énergétique**
national des maisons
individuelles (tous usages)

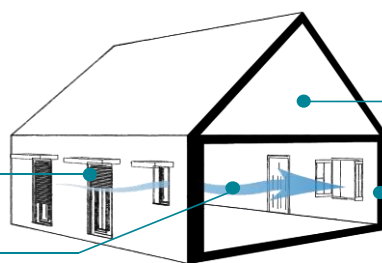
1.6%

Part dans le **poids d'émissions**
national de CO² des maisons
individuelles

CONFORT THERMIQUE D'ÉTÉ

Absence
de jardinProtection solaire
forte

Traversant

Combles
perdusInertie
moyenne

Zone urbaine



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**

Moyenne

Espaces infiltrants

Absence de jardin

Présence de cour

Protections solaires

Présence de volets

Pas de balcons

Pas de renforcements

Inertie

Moyenne

Traversant

Oui

**Réflexions bioclimatiques
dès la conception**

Faible



Faible
Qualité bioclimatique

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

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.

Représentativité

Enjeux socio économiques

Enjeux patrimoniaux

Faible

Fort

6

TwhEF/an

Poids national (tous usages)

Valeur à titre indicatif

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

FACTEUR D'AMELIORATION ENERGETIQUE*

280

Etat initial

kWhEP/m²/an

E



B

70

Etat final

kWhEP/m²/an

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



Compacité **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).

POTENTIEL DE
TRANSFORMATIONSurélévation **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

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 préconisés 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 causés 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.