



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^{ème} 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

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). 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