



RÉNOSTANDARD



## MAISON DE PÉRIPHÉRIE URBAINE (ANNÉES 50-60)

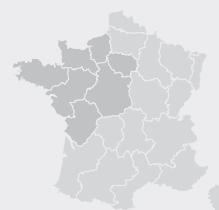


### Localisation

France: toutes régions, particulièrement dans le quart nord-ouest de la France et la banlieue parisienne.

### Représentativité

Plusieurs milliers de maisons individuelles (environ 80,000).



### Contexte historique et urbanistique

Il s'agit d'habitat individuel construit le plus souvent dans les périphéries des agglomérations urbaines, en milieu pavillonnaire. La maison « ordinaire » des années 50 -60 est issue du processus de production de logements individuels de la Reconstruction. Une première opération expérimentale est réalisée dès 1945, avec la cité de Noisy-Le Sec (avec une cinquantaine de prototypes) par le Ministère de la Reconstruction et du Logement. Entre 1953 (décret du 16 mars 1953), date du Plan Courant-Lemaître, qui développe les Logements économiques et familiaux (LOGECO\*) et 1963, près d'un million de logements en accession à la propriété bénéficiant de prêts et de primes sont réalisés (dont 90% de maisons individuelles), sur la base de plans-types.



\* LOGECO: logements économiques et familiaux

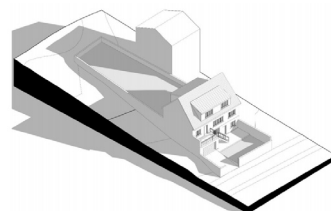
### Contexte constructif

Ces maisons sont destinées à des familles de 3 à 5 personnes, avec des surfaces réduites (F3 : 45 à 57 m<sup>2</sup>, F4: 57 à 68 m<sup>2</sup>, F5 : 68 à 82 m<sup>2</sup>), sur la base de plans-types homologués par les pouvoirs publics, et diffusés sous forme de catalogues par les services départementaux. La plupart des plans-types sont prévus pour être assemblés en maisons jumelées et de ce fait se rapprochent des plans d'habitat collectif; dans la pratique, ce type de jumelage sera minoritaire.

### Potentiels de valorisation, évolution du bâti

Adaptation à différentes typologies de familles selon besoins et revenus. Hypothèse de dissociation des espaces de vie entre RdC et étages, pour abriter 2 types de population : famille avec enfants + étudiants ou personnes âgées (accessibilité PMR). Requalification architecturale des façades : ces bâtiments peuvent profiter du besoin d'une intervention concernant l'isolation thermique par l'extérieur pour une mise en valeur « et modernisation » formelle. Ces maisons de première couronne constituent une opportunité en offre de logements, par densification horizontale ou verticale, ou par partition interne : surélévations,

extensions, création de serres bioclimatiques, d'espaces tampon. Les scénarios de rénovation peuvent être conçus avec une réflexion sur la réversibilité. Les possibilités d'une augmentation importante de surface sont réelles pour cette typologie, notamment par surélévation.



### Caractéristiques architecturales

Forme du bâtiment : parallélépipédique, relativement compacte. Escalier extérieur menant au R+1. Le bâti est en général orienté au sud ou à l'ouest pour les pièces de vie principales, en cas de lotissement et quand l'orientation de la parcelle le permet, avec un recul systématique par rapport à la limite parcellaire sur rue (avec jardin de devant). Sur des parcelles préexistantes, l'orientation par rapport au soleil est variable. Organisation intérieure :

- Un RDC intégrant garage et locaux divers.
- Un étage « principal » regroupant les espaces du logement.



- Un comble non aménagé dans le cas des toitures à 4 pentes, et aménagé en chambres dans le cas des toitures à 2 pentes des types des années 60.
- Espaces extérieurs :
- Jardin de devant, avec accès au garage
- Jardin arrière

### Préconisations architecturales

Architecture représentative de l'architecture des années 50/60, issue de la Reconstruction, à faible valeur patrimoniale. Nécessité de conserver les parements de pierre en façade du RDC, les garde-corps, la clôture et la cheminée du séjour. Absence d'éléments d'ornementation.



CARACTÉRISATION D'UNE MAISON SPÉCIFIQUE DE LA TYPOLOGIE



Date de construction de la maison diagnostiquée  
**Fontenay-aux-roses**

Date du diagnostic

**Description d'une maison spécifique** (Variantes possibles en gris)

**Nombre de niveaux**

- 3 niveaux : RDC (garage + logement) + étage + combles aménagés
- RDC + étage sans combles aménagés

**Surface habitable**

- 180 m<sup>2</sup> + combles 77 m<sup>2</sup>
- 120m<sup>2</sup> et plus

**Mitoyenneté**

- Mitoyen sur 1 côté
- Maison isolée ou jumelage 2/2

**Particularités de la maison**

- Quartier pavillonnaire, le bâtiment est ouvert plein Sud le faisant bénéficier d'un ensoleillement maximum, de plus absence de masques solaires en hiver. Le bâtiment possède une assez bonne inertie thermique, compte tenu de son système constructif

**Carte d'identité de l'enveloppe** (Variantes possibles en gris)

**Mur**

- Murs porteurs en parpaings de béton doublés d'un vide d'air avec contre cloison en briques plâtrières
- En maçonnerie parpaing ou brique enduit à l'étage.
- Isolation thermique à faible performance (parpaing avec ou sans doublage de brique plâtrière et vide d'air)
- Epaisseur des murs et pignons : 25 cm en étage, 30 cm en RDC (pierre calcaire, silex, parfois béton armé)
- Absence d'isolation thermique au moment de la construction

**Toiture**

- Charpente bois
- Couverture à 2 pentes en tuile mécanique isolée avec 10 cm de laine minérale
- Toiture à 4 pentes en tuile mécanique, de teinte marron foncé, dans les années 50, sans ouverture en toiture, puis à 2 pentes le plus souvent dans les années 60, avec chien-assis fréquent, voire surélévation d'un étage.
- Charpente de toiture à fermettes en sapin du nord

**Plancher Bas**

- Plancher bas en béton sur terre-plein

**Menuiserie**

- Fenêtres bois double-vitrage récentes dans les pièces principales ; fenêtres bois d'origine en rez-de-jardin en bon état, avec double-vitrage pour la plupart, en bon état.
- 10% de surface vitrée sur ensemble clos/couvert

**Carte d'identité des systèmes** (Variantes possibles en gris)

**Chauffage**

- Pompe à chaleur air-eau récente et chaudière fuel ancienne en appoint.
- Cheminée dans la salle à manger
- Chauffage gaz individuel

**Eau chaude sanitaire**

- Appoint électrique pour l'ECS
- ECS gaz individuel

**Ventilation**

- Naturelle, avec entrées d'air dans les fenêtres et conduits de ventilation. Présence dans les pièces d'eau, de grilles de ventilation hautes et basses

**Points faibles** (Variantes possibles en gris)

- Sécheresse des sols argiles et marnes suite à des canicules (reprise en sous-œuvre réalisée)
- Des remontées capillaires, parfois des fissures structurales (issues souvent des étés caniculaires avec tassements de sols)
- Des phénomènes de désolidarisation entre la structure porteuse et les murs en parpaing

**Conforts** (Variantes possibles en gris)

**Thermique été**

- La ventilation traversante, et la présence d'arbres en façade Sud, participent grandement au confort d'été

**Visuel**

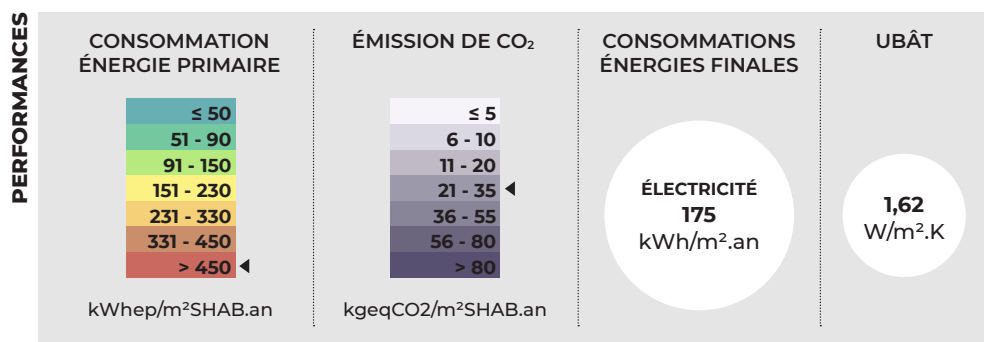
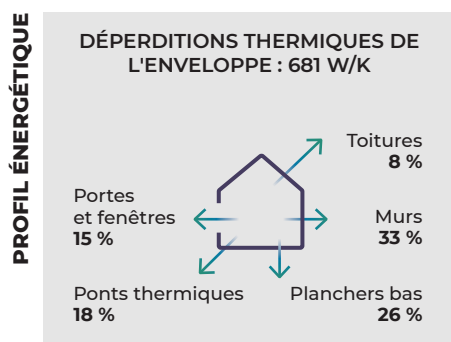
- Le comble est réhaussé d'un chien-assis qui éclaire les chambres
- Éclairage actuel suffisant

**Qualité d'air intérieur**

- QAI assurée par la ventilation naturelle

**Acoustique**

- Environnement sonore calme



Des solutions de rénovation globale ont été élaborées pour cette typologie (voir fiche solution)