



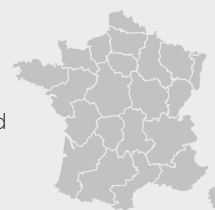
## PAVILLON DE BANLIEUE D'ENTRE-DEUX-GUERRES

Construit sous la loi Loucheur



### Localisation

Le pavillon de l'entre-deux-guerres de type ouvrier est relativement présent en banlieue ou à proximité d'anciens centres industriels. Étudié dans le Val-de-Marne dans le cadre de Renostandard

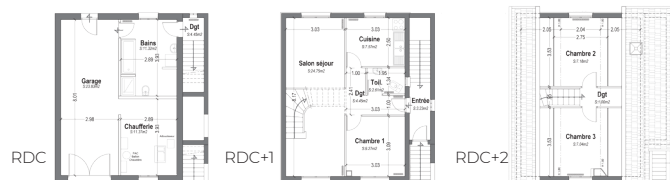


### Représentativité

Val-de-Marne : 5500 pavillons  
Ile-de-France : 36 000 pavillons

### Contexte historique et urbanistique

En début de siècle, les projets se déterminaient suivant la catégorie socio-professionnelle du propriétaire qui définit la taille de la maison et la richesse de ses décors. Les maisons se construisaient au coup par coup et non selon des modèles partagés. Il existe néanmoins certains modèles homologués qui ont été établis suite à la mise en place de lois sur la construction. Une grande partie des pavillons ouvriers a été construite selon les normes de la loi Loucheur de 1928 qui avait pour but de remédier à la crise du logement à travers des constructions peu chères, car standardisées, proposant quelques variations de décors ou de modénatures. Ces pavillons naissent dans le cadre de lotissements. Sur le plan urbanistique, le pavillon est souvent non mitoyen et est implanté, soit en alignement, soit en léger recul. Il peut disposer d'un jardin en fond de parcelle.



### Caractéristiques architecturales et constructives

Le pavillon d'ouvrier présente des modénatures restreintes par rapport à des maisons bourgeoises : soubassement en pierre, linteaux de fenêtre en pierre ou briques entre profilés métalliques, frises en brique, encadrements sous toiture, etc. D'une surface de 80 m<sup>2</sup> environ, il comporte souvent un seul étage avec au RDC des pièces de vie relativement étroites et au premier étage les chambres. La loi Loucheur impose des conditions sur la superficie du logement : surface des pièces d'au moins 9m<sup>2</sup>; superficie totale du logement entre murs et cloisons de 46m<sup>2</sup> pour un deux pièces, et 12m<sup>2</sup> de plus par pièce supplémentaire.

### Potentiels de valorisation

Ce type de pavillon est recherché pour son identité architecturale, ses dimensions adaptées à un ménage comptant deux à quatre personnes et son éventuel jardin.

### Évolution du bâti et des équipements énergétiques

Extensions ou aménagement des combles perdus. Réhabilitations partielles : isolation des toitures, remplacement des fenêtres, réfection des couvertures, création de nouvelles ouvertures (garages, accès extérieur) ou agrandissement de celles-ci. Remplacement des systèmes de chauffage et de ventilation, mise aux normes de l'électricité. Redistribution et agrandissement des pièces.



### Principales caractéristiques

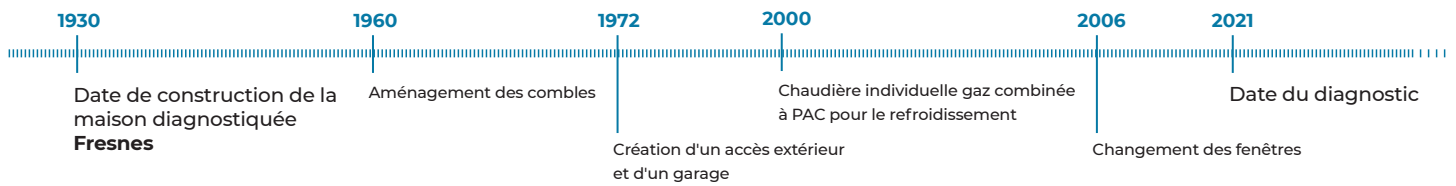
- Forte inertie grâce aux matériaux
- Pas ou très faible isolation
- Ventilation naturelle
- Faible accès à la lumière

### Préconisations architecturales

Même si cette maison d'ouvrier ne présente pas d'éléments particulièrement remarquables, les futurs travaux devront permettre la conservation ou la restauration des caractéristiques d'origine du bâti existant : polychromie et reliefs induits par les différents matériaux et modes constructifs, surépaisseur de linteaux, d'encadrements, d'appuis de fenêtres, etc. Les matériaux employés devront être compatibles avec les matériaux existants. Le choix des teintes et des textures participera également à l'harmonie des façades. Le débord de toiture et la présence d'un soubassement en pierre seront des éléments caractéristiques essentiels à conserver. Tous les éléments modifiés devront correspondre au style architectural d'origine (fenêtres / garde-corps / volets).



CARACTÉRISATION D'UNE MAISON SPÉCIFIQUE DE LA TYPOLOGIE



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

- Nombre de niveaux**
  - 3 niveaux : R+2 dont RDC semi enterré et combles aménagés
  - 2 niveaux : R+1
- Surface habitable**
  - 82 m<sup>2</sup>
  - 80 m<sup>2</sup>- 120 m<sup>2</sup>
- Mitoyenneté**
  - Non mitoyenne
  - Mitoyenne sur 1 ou 2 côtés
- Particularité de la maison**
  - Jardin à l'arrière

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

- Mur**
  - Brique pleine + enduit ciment, sous-bassement en meulière, crépi plastique intérieur
  - 40 cm d'épaisseur en pierre locale ou en brique
- Toiture**
  - Combles aménagés avec isolation intérieure de 5 cm
  - Charpente traditionnelle, toiture à 2 pentes, couverture en tuile, plancher haut et rampant de toiture en plâtre sur lattis de bois
- Plancher Bas**
  - Plancher entre solives métalliques avec ou sans remplissage, non isolé donnant sur garage
  - Dalle béton non isolée sur terre-plein
  - Plancher bas bois, béton ou terre-plein
- Menuiserie**
  - PVC double vitrage changé il y a 5 ans
  - Menuiseries bois, simple vitrage

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

- Chauffage**
  - Système : chaudière individuelle gaz murale 23 kW installée après 2000 combinée à PAC haute température 60°C - 16 kW (PAC en relève chaudière avec ballon tampon)
  - Émetteurs : à colonne en fonte
  - Régulation : thermostat ambiance séjour programmable
  - Chauffage gaz ou fioul

**Eau chaude sanitaire**

- Production ECS semi/micro accumulée via la chaudière gaz

**Ventilation**

- Ventilation naturelle par grille haute et basse en cuisine
- Pas de modules d'entrées d'air dans les nouvelles fenêtres
- Ventilation naturelle à commande manuelle avec évacuation sous la toiture de l'extension dans le WC
- Ventilation naturelle par grilles hautes et basses situées dans la cuisine.

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

- Rénovations partielles peu réussies en termes techniques et architecturaux :
- Une peinture plastique a été ajoutée et vraisemblablement sa composition ne respecte pas la perspiration des murs comme l'illustrent les multiples écailllements ponctuant la façade
  - Des fenêtres en PVC ont été posées il y a moins de 5 ans mais sont peu performantes, avec une mauvaise mise en œuvre
  - Extension rompant le gabarit de la maison
  - Nouvelle répartition des pièces peu fonctionnelle (salle de bain au RDC semi enterré donnant sur le garage)

**Conforts** (Variantes possibles en gris)

**Thermique d'hiver et d'été**

- Le confort thermique d'hiver peut être assuré grâce à l'apport de chaleur du système de chauffage. L'inertie du bâtiment favorise le confort d'été.

**Visuel**

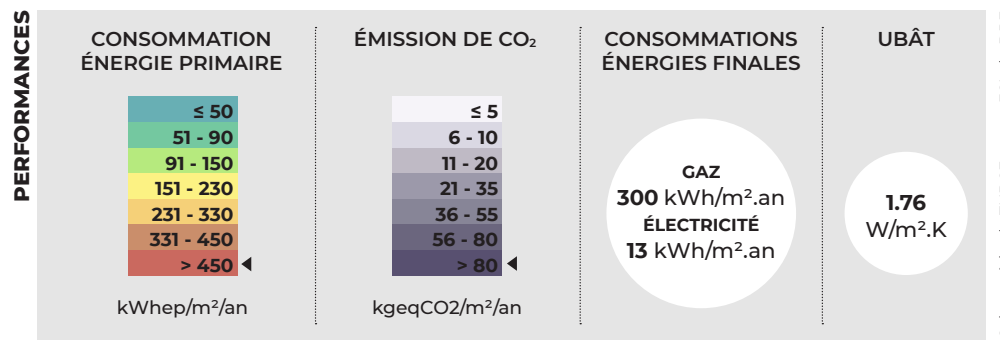
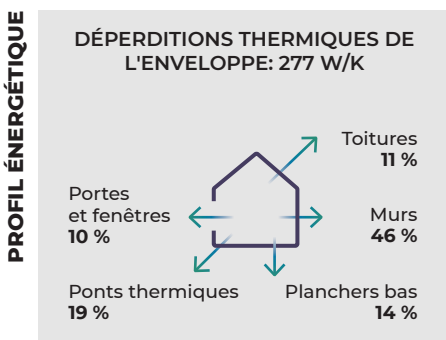
- Peu de lumière dans la chambre au sous-sol et sous combles
- Pour le reste, les baies vitrées permettent un bon confort lumineux

**Qualité d'air intérieur**

- 2 polluants : amiante en extérieur et plomb dans les peintures et tuyauteries
- Maison plutôt saine sans problématique d'humidité

**Acoustique**

- Satisfaisant par rapport à l'extérieur mais de faible qualité en intérieur (aucune isolation entre les pièces)



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