

Adapter et valoriser son logement

GROUPE D'HABITATIONS

1945 - 1975

LOTISSEMENT LES COUMES FOIX - ARIÈGE

Maître d'ouvrage :

Société coopérative d'HLM «un toit pour tous»

Maître d'oeuvre :

René MILLIES architecte à Foix

Année de construction :

1963

Territoire :

Péri-urbain

Entité paysagère :

Plantaurel

Zone climatique :

Montagnarde

Altitude :

Moyenne 400 m

[INTRODUCTION]

» Contexte historique

Du début du XIXème siècle à nos jours, l'habitat social apparaît comme une réponse au logement des citoyens les plus démunis : cités ouvrières, «habitat à bon marché»... Le XXème siècle a vu la création de nombreux logements sociaux avec, dans les années 1950, une production architecturale et urbaine aujourd'hui encore repérable dans nos paysages : «l'habitat à loyer modéré» (HLM).

L'industrialisation de la construction a permis une augmentation de la



1. Vue sur une partie du lotissement des Coumes, façades Ouest

production, une baisse des coûts et une réduction des délais d'exécution. En complément à la production d'immeubles HLM, des programmes de constructions de maisons en accession à la propriété se mettent en place pour permettre à des familles d'acquérir un bien à un coût moindre. En Ariège, la coopérative d'HLM «Un toit pour tous», créée en 1955, intervient dans le domaine de la location-attribution.

» Représentativité

Ces maisons répondaient à un désir de maison individuelle, face à une offre d'appartements situés dans des immeubles collectifs. L'offre de la société HLM a permis à des personnes aux revenus moyens de devenir propriétaires de leur logement par le système de l'accession à la propriété. La réservation se faisait sur plan. Un crédit à taux préférentiel était accordé dont les mensualités correspondaient à un loyer sur une durée de 30 ans.

2. Autres groupes d'habitations des années 1945 -1975 : Albi (81) (source : CAUE 81)



2

3. Auch (32) (source : CAUE 32)



3

4. Villeneuve d'Olmes (09)



4

[ÉTUDE DE CAS : LE GROUPE D'HABITATION DES COUMES À FOIX]

» Localisation

Le lotissement des Coumes a été construit en 1963, en périphérie de Foix, dans une «future» zone d'extension urbaine. Ce quartier, entouré de champs et de fermes, accueillera plus tard divers équipements sportifs ainsi qu'une école.

Une opération d'immeubles HLM a déjà vu le jour à proximité et des lotissements de maisons individuelles vont se développer au fil du temps. La situation géographique permettait de rejoindre le centre ville à pied ou en vélo.



» Implantation

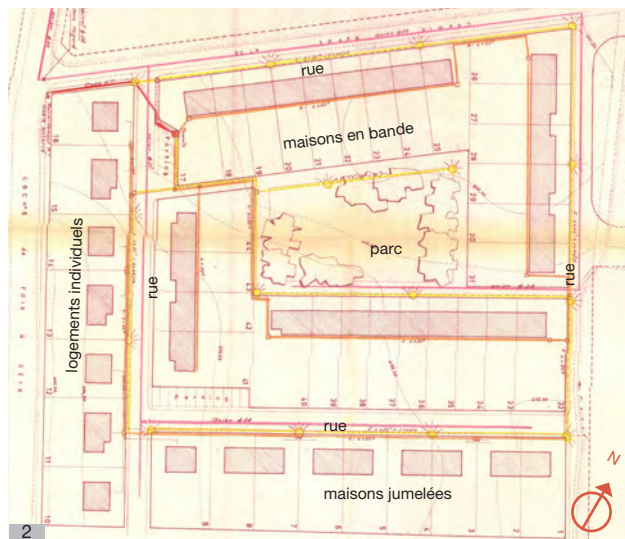
Les maisons sont implantées autour d'un espace public piéton, en partie gravillonné et enherbé, planté d'arbres.

La voirie délimite le quartier et a influencé l'implantation des lots et du bâti. Les bâtiments sont majoritairement mitoyens par les pignons ou les garages.

Toutes les maisons sont dotées d'un jardin et d'un «devant de porte».

1. Vue aérienne de Foix - Situation du lotissement des Coumes

2. Plan de masse d'origine (source : OPH de l'Ariège)



[CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES]

L'opération des Coumes est constituée de 44 logements (du T4, au T6). Les maisons sont construites sur un modèle de base, à l'écriture architecturale simple, caractéristique de la production des années 1950. Trois typologies se retrouvent : les logements en bande (28 unités), les logements jumelés (8 unités) et 8 logements individuels.

Il s'agit d'une architecture sobre, sans recherche d'accroche à une typologie locale ou traditionnelle. Toutes les maisons sont en rez-de-chaussée + 1 étage, couvertes avec une toiture monopente. Les éléments utilisés sont issus de l'industrie et produits en masse (matériaux, équipements, appuis de baies, menuiseries, gardes-corps...).

Du fait d'une construction liée à de l'habitat social et dont le coût doit rester moindre, cette architecture reste simple. Toutefois, certains éléments permettent de différencier les façades sur rue. Des retraits au niveau des entrées et balcons, agrémentés pour certains d'un parement en galets, donnent du rythme à ce bâti, de même que des petits éléments en béton qui marquent les horizontales (appuis de baies et petite «casquette») sur les entrées nord.



3. Logement type 5 - façade Nord, côté rue (source : OPH de l'Ariège)



4. Logement type 5 - façade Sud côté jardin (source : OPH de l'Ariège)

[ORGANISATION INTERNE ET USAGES]

» Organisation d'un logement Type 4 de 96 m²

- Rez-de-chaussée : pièces de jour avec un séjour qui donne sur une terrasse puis vers le jardin et pièces de service (cuisine, cellier) côté rue. L'escalier desservant l'étage est situé dans le hall d'entrée.
- Étage : 3 chambres dont une avec balcon, salle de bains et sanitaires.
- Le cellier a une surface relativement importante du fait qu'il devait accueillir la cuve à charbon et la chaudière.
- Le volume à chauffer de la maison est de 205 m³.

Pour les parcelles orientées nord / sud, le bâti est proche de la limite nord, laissant les jardins au sud.

Pour les parcelles orientées est / ouest, le bâti est implanté en limite de voie, privilégiant l'intimité pour les jardins au détriment de l'orientation.

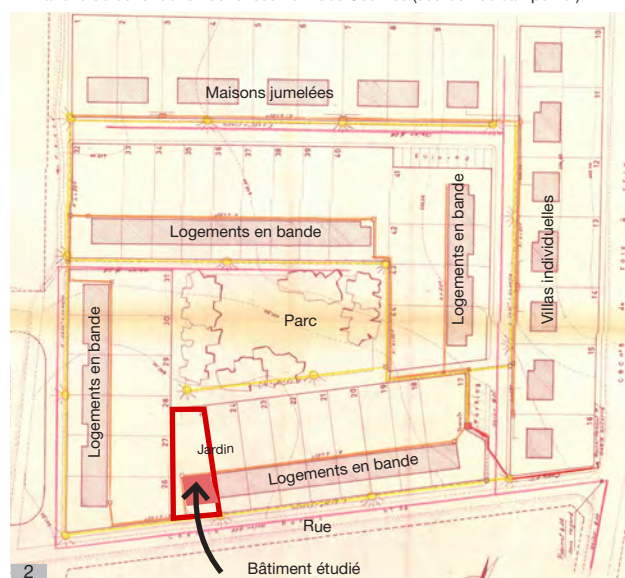
» Évolution des usages

Construites à une époque où la voiture était peu présente dans les foyers, ces maisons n'offraient pas de garage individuel ni de possibilité de stationnement sur la parcelle. Seuls des petits parkings collectifs avaient été prévus dans le quartier, en nombre limité.

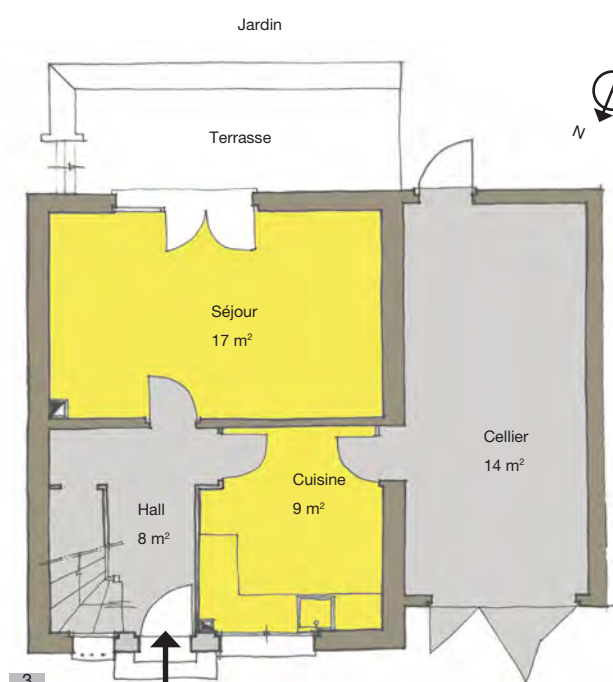
Aujourd'hui, le nombre de véhicule par foyer ayant augmenté, le stationnement se fait dans la rue, au plus proche de la maison ou dans le parc, ce qui modifie la perception du lotissement.



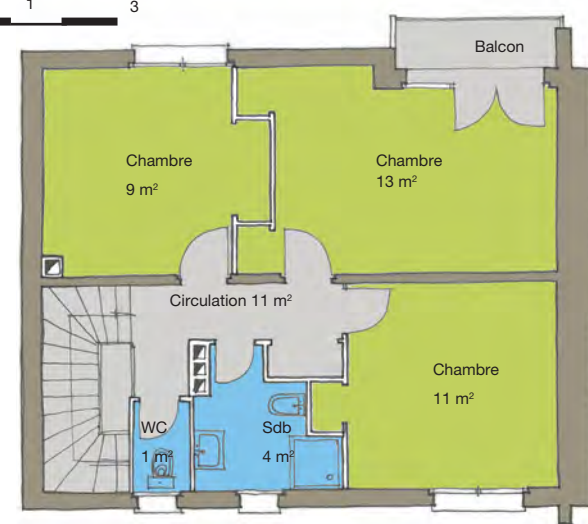
1. Le quartier du Courbet dans les années 1960, au premier plan la première tranche de construction du lotissement des Coumes (source : delcampe.net)



2. Plan de masse d'origine (source : OPH de l'Ariège)



3. Logement T4 : plan du rez-de-chaussée



4. Logement T4 : plan de l'étage

[SYSTÈMES CONSTRUCTIFS]

Charpente et couverture :

- Toiture : charpente bois (sapin de pays),
- Couverture monopente (15%) : plaques ondulées amiante-ciment (éverite),
- Combles : plancher en hourdis de terre cuite + laine de verre 4 cm.

Maçonnerie :

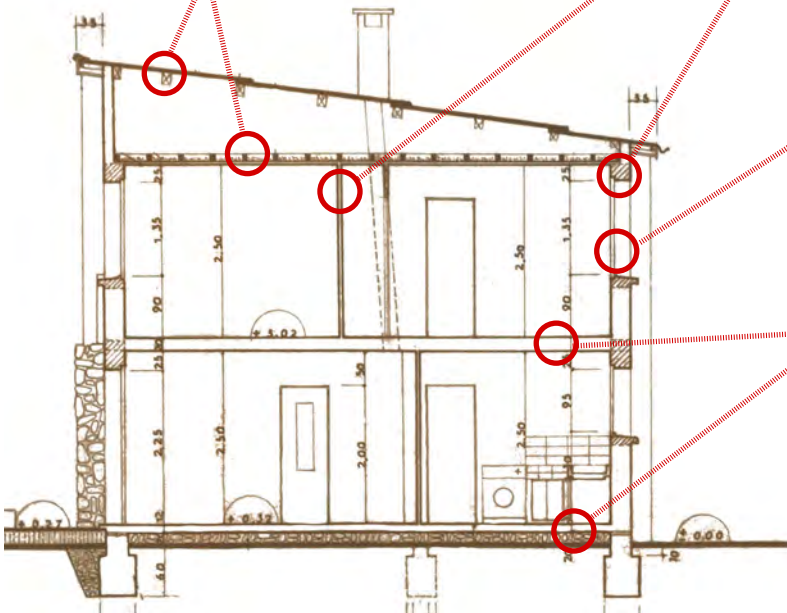
- Mur : brique creuse de 0,30 cm,
- Cloisons intérieures : briques creuses de 0,04 hourdées au plâtre + enduit plâtre lissé fin.

Menuiserie :

- bois simple-vitrage,
- volets persiennes métalliques.

Sol et plancher :

- Sol : chape béton de 1,5 cm sur hérissos pierres sèches de 20 cm,
- Dalle étage : hourdis creux de céramique de 0,12 cm avec dalle de répartition armée de 4 cm,
- Plafond rez-de-chaussée : hourdis + plâtre,
- Plafond étage : brique creuse + plâtre.



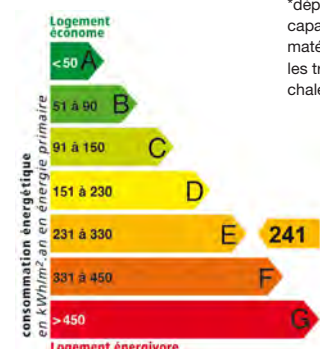
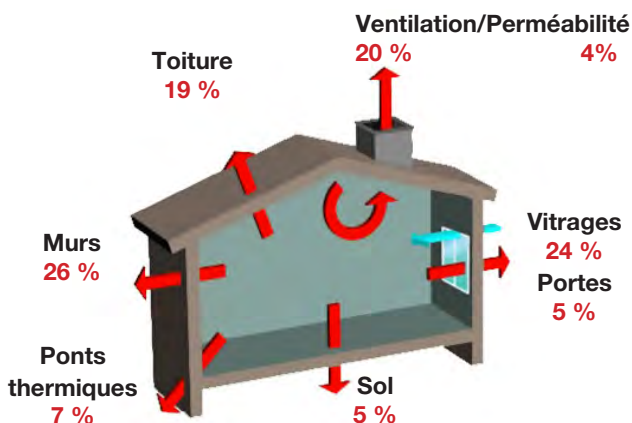
[COMPORTEMENT THERMIQUE]

» **Hiver**

- De nombreuses déperditions de chaleur sont dues à l'absence d'isolation des murs et des planchers ainsi qu'aux divers ponts thermiques (à chaque liaison mur/plancher).
- La faible isolation des combles ne permet pas une réelle protection et apporte une simple correction, sans empêcher les déperditions de chaleur.
- Les fenêtres en simple vitrage et la ventilation par entrée d'air naturel, favorisent les déperditions et augmentent la sensation d'inconfort liée au froid.

» **Été**

- Des surchauffes apparaissent durant les mois d'été du fait de l'absence de protection des ouvertures situées au Sud (pas de débord de toiture ou autre élément pouvant préserver du soleil).
- Les montées en température de la maison sont accentuées par l'absence d'isolation des murs et de la toiture, le peu d'inertie des matériaux utilisés (absence de déphasage*) et la ventilation par entrée d'air naturel qui ne régule pas assez le renouvellement.
- A l'extérieur, du fait de la petite surface des parcelles, il y a peu de masques végétaux pouvant apporter de l'ombre (pas d'arbre à tige haute).



*déphasage : capacité des matériaux à ralentir les transferts de chaleur

1. Schéma de déperditions du bâtiment (extrait du logiciel Dialogie)
 2. Étiquette de consommation énergétique du bâtiment (postes concernés : chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire)

[LE REGARD DU CAUE]

La rénovation d'un bâtiment doit être envisagée en croisant trois paramètres et dimensions: l'identité architecturale, l'adaptation aux usages et le comportement thermique. Une intervention sur un de ces éléments impacte directement les deux autres, nécessitant obligatoirement des points d'arbitrage et des compromis de la part de la maîtrise d'ouvrage.



Volet architectural

» Atouts

- Les techniques de construction sont basées sur l'industrialisation des éléments. Cela permet des améliorations qui ne porteront pas atteinte au bâtiment, principalement sur l'isolation et les menuiseries.
- Les groupes d'habitation de cette période sont intéressants de par leur situation géographique : proches du centre ville et donc des services et commerces et possibilité de déplacements à pied ou en vélo.

» Contraintes

- L'architecture, simple et basique, n'a pas une grande valeur.



Volet usages

» Atouts

- Les espaces publics, bien que peu aménagés, restent un atout à valoriser.

» Contraintes

- Le potentiel d'évolution reste limité de par la mitoyenneté et la petite surface des parcelles.
- Les pièces de vie ont des dimensions assez réduites.
- D'un point de vue acoustique, la mitoyenneté pose des problèmes, les murs n'étant pas isolés.



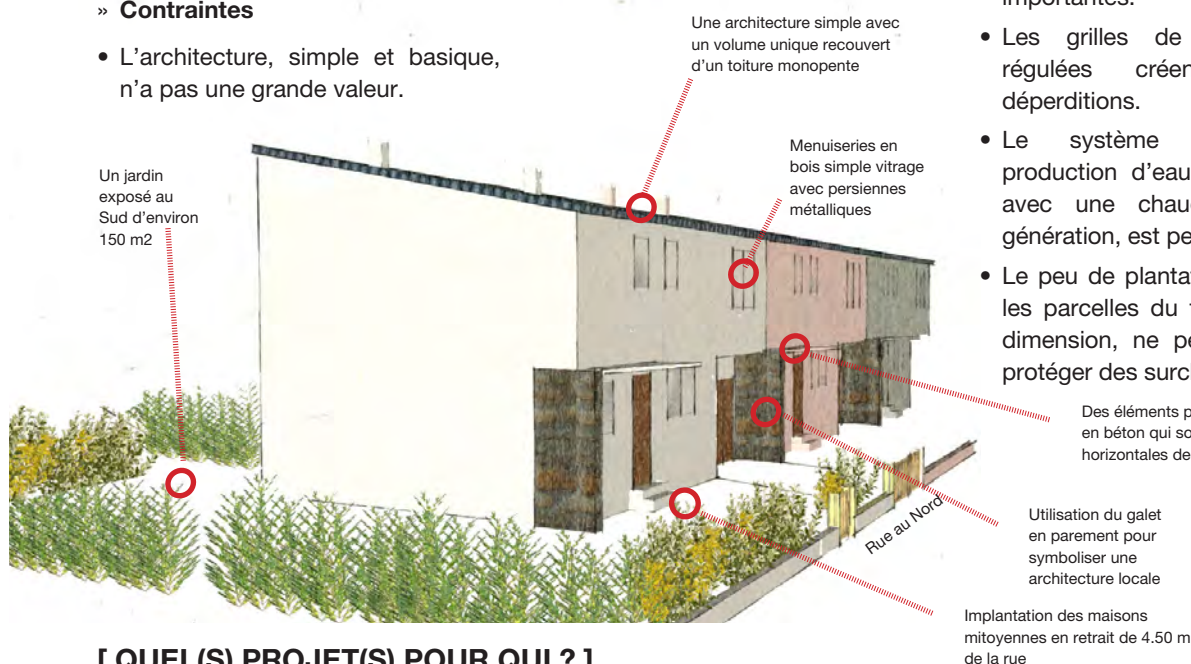
Volet thermique et environnemental

» Atouts

- La mitoyenneté limite les déperditions par les murs pignons.
- Une orientation des façades principales au sud permet des apports solaires intéressants l'hiver.
- Le parc public est un poumon vert. Les arbres caducs laissent passer le soleil en hiver et apportent de l'ombre et de la fraîcheur en été.

» Contraintes

- La très faible isolation amène des déperditions importantes et donc des consommations énergétiques importantes.
- Les grilles de ventilation non régulées créent aussi des déperditions.
- Le système de chauffage/production d'eau chaude au gaz, avec une chaudière d'ancienne génération, est peu performante.
- Le peu de plantations d'arbres sur les parcelles du fait de leur petite dimension, ne permet pas de se protéger des surchauffes en été.



[QUEL(S) PROJET(S) POUR QUI ?]

» Vous êtes propriétaire d'un logement dans un groupe d'habitation des années 1945 - 1975 ?

Vous habitez ou vous venez d'acquérir une maison dans un groupe d'habitation des années 1960. Vous recherchez plus de confort en hiver comme en été tout en réduisant vos factures énergétiques. Votre situation familiale est amenée à évoluer et vous souhaitez réaliser des aménagements en ce sens..

Nous vous proposons deux pistes de rénovation par étapes qui permettent d'échelonner les travaux et leur financement :

- **Étape 1 : travaux nécessaires pour réduire vos factures d'énergie** et améliorer votre confort d'été et d'hiver.
- **Étape 2 : vers la basse consommation et adaptation aux usages** : travaux complémentaires pour atteindre le niveau basse consommation et aménagements permettant d'adapter votre logement à l'évolution de vos besoins.

[ÉTAPE 1 : TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR RÉDUIRE LES FACTURES ÉNERGÉTIQUES]

Un jeune couple achète une maison Type 4 dans le groupe d'habitations des Coumes, à Foix. Cette maison n'est mitoyenne que d'un seul côté (à l'ouest) et bénéficie d'un terrain de 150 m². La construction n'a subi aucune modification depuis sa construction en 1964.

Les premiers travaux qui sont envisagés concernent les économies d'énergie, le bilan énergétique initial du logement n'étant pas bon (classe E).

Adaptation des usages

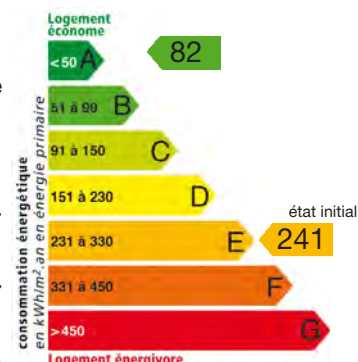


Objectif :

- Réduire les consommations et la facture énergétique
- Utiliser des matériaux sains et biosourcés ayant un faible impact sur l'environnement et la santé.

Travaux à réaliser :

- Isolation des combles : matériau avec un R > ou égal à 7 m².K/W
- Isolation des murs : matériau avec un R > ou égal à 3,7 m².K/W
- Changement des menuiseries : double-vitrages minimum 4-16-4
- Mise en place d'une VMC Hygroréglable



Intervention architecturale

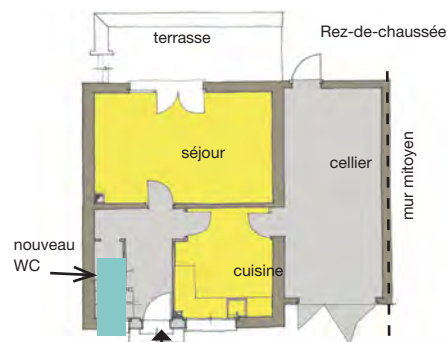


Objectif :

- Adaptations mineures du fait de l'investissement financier lié à l'achat de la maison et des travaux liés aux économies d'énergie.

Travaux à réaliser :

- Aménagement d'un sanitaire au rez-de-chaussée.



Amélioration thermique



Objectif :

- Préservation des proportions des ouvertures.

Travaux à réaliser :

- Les menuiseries sont remplacées mais les dimensions des ouvertures non modifiées.

» Éléments d'analyse

- Points de vigilance :

L'habitation comporte peu d'éléments architecturaux remarquables en façade. Une isolation thermique par l'extérieur peut être envisagée en portant une attention au traitement des ponts thermiques et les infiltrations d'eau (liaison entre isolant, façade et dalle de terrasse). Une isolation thermique par l'intérieur comporte des risques de surchauffe d'été et de demi-saison par la suppression de l'inertie des murs.

- Démarche économique globale

- Rénovation énergétique avec isolation intérieure simple : 25 000.00 à 35000.00 € HT
- Rénovation énergétique avec isolation thermique par l'extérieur : 50 000.00 à 60 000.00 € HT
- Aménagements intérieurs : 1 500 à 2 000 € HT

Les travaux envisagés en phase 1 permettent d'assurer l'efficacité énergétique du bâtiment: on atteint une classe énergétique B.

Les consommations d'énergie et les coûts de fonctionnement vont être réduits.

[ÉTAPE 2 : VERS LA BASSE CONSOMMATION ET ADAPTATION AUX USAGES]

Six ans plus tard : Un deuxième enfant est arrivé dans la famille. Des aménagements intérieurs de la maison s'avèrent nécessaires pour rendre l'espace de vie plus agréable et adapté aux modes de vies actuels : cuisine ouverte sur un séjour plus grand, ajout d'espaces de rangement...

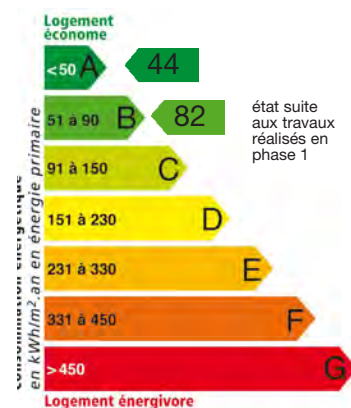
Au niveau énergétique, le changement du système de chauffage va permettre de réduire la consommation d'énergie. Avec le réchauffement climatique, il est nécessaire de mieux se protéger des surchauffes en été.

Objectif :

- Atteindre le niveau BBC (bâtiment basse consommation) : une classe énergétique à gagner par rapport à la phase 1 de travaux.
- Utiliser des équipements réduisant les Gaz à Effet de Serre et des systèmes les plus naturels possibles.

Travaux à réaliser :

- Changement de la chaudière pour un équipement plus récent et plus économe.
- Amélioration des équipements de chauffage (robinets thermostatiques, calorifugeage du réseau).
- Confort d'été : système de brise-soleil en façade Sud (pergola, brises vues...).



Objectif :

- Répondre à un besoin de plus d'espace intérieur pour les pièces de vie.

Travaux à réaliser :

- Récupération du cellier pour agrandir l'espace de vie (travaux induits : isolation du mur mitoyen, isolation du plafond rampant, remplacement de la porte par une porte fenêtre, création d'une porte-fenêtre côté jardin).
- Ouverture entre la cuisine et le séjour.
- Construction d'un abri sur la parcelle pour compenser la perte de rangement liée à la suppression du cellier.
- Création d'une extension côté jardin (véranda sur la terrasse par exemple).



Objectif :

- Préservation des volumes et des proportions des ouvertures.

Travaux à réaliser :

- Dans le cadre d'une rénovation, une attention sera portée aux volumes simples du bâti et aux proportions des ouvertures, éléments les plus marquants de cette architecture. Les ouvertures créées dans l'ancien volume du garage auront les mêmes proportions que les fenêtres existantes.
- Un garage est implanté en fond de parcelle, côté parc, donc sans impact sur le bâti existant.

» Éléments d'analyse

- Points de vigilance :

La couverture d'origine est constituée de plaques fibro-ciment amiantées : en cas de modification de la couverture, leur retrait nécessite l'intervention d'un professionnel.

Les proportions des fenêtres doivent être respectés dans le cadre d'un changement de menuiseries ou création de nouvelles ouvertures pour conserver le rythme et l'équilibre des façades.

- Démarche économique globale

- Rénovation énergétique : 8 000.00 à 10 000.00 € HT
- Aménagements intérieurs : 10 000.00 à 15 000.00 € HT
- Les travaux envisagés en phase 2 assurent la pérennité du bâti dans son usage en permettant d'adapter la maison aux besoins des habitants.
- L'ensemble des travaux réalisés en phase 1 et 2 apportent une plus value à la valeur du bien.

[POUR ALLER PLUS LOIN]

» Un patrimoine

Il nous revient de changer de regard sur le patrimoine du XXème siècle. L'exemple du groupe d'habitation des Coumes nous démontre que ce bâti peut évoluer, faire l'objet d'une rénovation, d'une réadaptation ou d'une reconversion. Il constitue en ce sens une ressource à plusieurs titres :

- S'il est, au départ, peu performant énergétiquement, il est possible de le rendre plus vertueux, avec des corrections et apports.
- Sa réhabilitation, sa reconversion soutiennent la nécessaire réduction d'émission de carbone, tout comme de consommation foncière...
- Il permet enfin une transmission sociale, historique et culturelle.

La rénovation du bâti XXème rejoint les perspectives de la future réglementation environnementale (RE 2020) incitant notamment à des démarches décarbonées et l'ambition de la Région Occitanie, à devenir première région européenne à énergie positive à l'horizon de 2050.

» Un maître d'ouvrage

Il appartient au maître d'ouvrage de faire les choix de travaux et d'aménagements pour valoriser son patrimoine :

usages, confort, performance thermique d'hiver et d'été... Il y a autant de possibilités que de bâtiments et d'usages.

Ces décisions reviennent au porteur de projet. Dès que des travaux sont envisagés, il est important de rechercher des conseils en amont, de s'entourer de compétences multiples et de se faire accompagner par des professionnels tout au long du projet.

ÉTUDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI XXÈME

Cet exemple de valorisation d'un logement dans un groupe d'habitations des années 1945-1975 s'inscrit dans un programme de recherche-action plus large.

Retrouvez l'ensemble des typologies dans l'étude *Stratégies pour une rénovation du bâti XXème en Occitanie - En faveur d'une qualité architecturale, d'usage et thermique sur le site internet des CAUE d'Occitanie* (www.les-caue-occitanie.fr).



Exemples de rénovations de logements dans des groupes d'habitations de la période 1945-1975 (Lavelanet et Foix 09)



EN SAVOIR +

PRINCIPAUX ACTEURS DU CONSEIL

- » Conseils d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Occitanie
www.les-caue-occitanie.fr
- » Point Info Rénovation Service (PRIS)
www.renovation-info-service.gouv.fr
- » Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
www.culture.gouv.fr

PRINCIPAUX ACTEURS FINANCIERS

- » Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
www.anah.fr
- » Conseil départemental
- » État
- » Europe
www.europe-en-occitanie.eu
- » Fondation du patrimoine
www.fondation-patrimoine.org
- » Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée
www.laregion.fr