

MAISON BOURGEOISE AVANT 1945

DESCRIPTION GENERALE

La maison bourgeoise se caractérise par la diversité de ses formes géométriques et matériaux de construction (pierre, brique, béton). Reconnaisable à ses détails architecturaux travaillés, ornements ou caractéristiques (cheminée, symétrie). La surface de plancher est importante, les façades généralement assez vitrées.

Période de construction	Avant 1945
Situation territoriale	Rurale et urbaine
Mitoyenneté	Aucune
Surface habitable moyenne	190 m ²
Nombre de logements	193
Part dans le parc	0,5 %



St Nazaire

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES


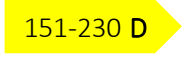
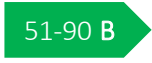
La maison de maître comporte généralement **un ou deux niveaux au dessus du RDC** ainsi que des combles aménagés. Ce sont des **bâtiments assez compacts**, à base carrée ou rectangulaire. Ils sont isolés sur la parcelle, souvent en retrait par rapport à la rue. Les façades sont souvent décorées. Les balcons sont rares mais peuvent être présents dans certains cas. On trouve des **menuiseries sur chaque façade**.

Ces maisons présentent une valeur patrimoniale élevée qu'il faudra prendre soin de conserver dans le cas d'une rénovation énergétique. Une **intervention par l'intérieur sera privilégiée** mais la mise en place d'une **isolation pourra être délicate et onéreuse**. On privilégiera donc dans un premier temps l'intervention sur des lots plus accessibles. En cas de réaménagement ou de transfert de bien, l'opportunité d'isolation est forte et doit être envisagée.

Lot	Description de l'état existant
Parois verticales	Maçonnerie en pierre, non isolé à l'état d'origine
Menuiseries	Bois simple vitrage, parfois remplacé par du PVC double vitrage 4/8/4
Plancher haut	Combles aménagés non isolés, ardoises, tuiles rares
Plancher bas	Cave, non isolé
Système de chauffage et ECS	Chaudière gaz/fioul, présence éventuelle de cheminée ouverte
Ventilation	Ventilation naturelle

MAISON BOURGEOISE AVANT 1945

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET PROGRAMMES DE TRAVAUX ENVISAGEABLES POUR LES LOGEMENTS ENERGI-VORES

LOTS	ETAT EXISTANT	SCENARIO 1 – Gain 2 étiquettes énergétiques	SCENARIO 2 – RENOVATION BBC
Toiture	Rampants non isolés	Isolation de la toiture par l'intérieur $R > 8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 28 cm	Isolation de la toiture par l'intérieur $R > 8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 28 cm
Murs extérieurs	Pierre, 30 à 40 cm non isolés		Isolation thermique par l'intérieur $R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; 12 cm
Plancher bas	Plancher sur terre-plein non isolé		
Menuiseries	PVC double vitrage 4/8/4	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$	Bois double vitrage 4/16/4 $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Ventilation	Naturelle	VMC simple flux hygro B basse consommation	VMC simple flux hygro B basse consommation
Système de chauffage	Chaudière gaz		Chaudière gaz condensation
Consommation énergétique moyenne (kWh_{ep}/m².an)	319	216	86
Gain énergétique en %		32%	73%
Etiquette DPE			
Coût d'investissement estimé (TTC par logement, coûts induits inclus)		58 000 €	125 000 €

Privilégier la dépose totale des dormants et la pose des menuiseries en applique intérieure.

Afin de limiter les risques pathologiques au niveau des planchers intermédiaires, réaliser une dépose périphérique des planchers intermédiaires afin de mettre en place une membrane d'étanchéité à l'air continue sur les parois verticales. Maintenir continu le traitement de l'étanchéité à l'air et de la migration de vapeur d'eau sur l'ensemble des parois rénovées.