



Ce type de logements
représente environ 10,1 % des logements de la région PACA

GRAND COLLECTIF (tours et barres) 1945-2000



CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Immeubles de ville collectifs, construits lors de la période de la reconstruction ou pour l'accueil des rapatriés.

A vocation principale d'habitat, a pu abriter des activités à rez de chaussée (commerce, garages...).

Ce parc est constitué en majorité de résidences HLM mais également de grandes copropriétés privées.

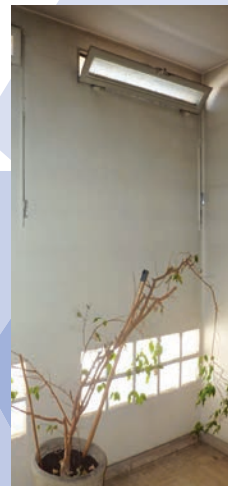


FORME URBAINE

Simple ou double orientation des logements, implantations dans des cités en périphérie de centre-ville ou en zone urbaine dense et en centre ville.

Gabarit R+5/12.

Orientation aléatoire, conséquence de sa situation dans le tissu urbain.





QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité architecturale variable, l'état de conservation des bâtiments est fonction de l'implication des gestionnaires et copropriétaires dans l'entretien.

RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Surtout dans les grandes villes - partout en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Blocs bétons, panneaux préfabriqués béton, blocs menuisés avec allège en panneau-sandwich en plaques de fibro-ciment ou bois ; isolant et contre-cloison ou lame d'air et contre-cloison ; cloisons en briques, blocs bétons ou plâtre
Planchers et plafonds	Structure béton - revêtements sol durs ou sols souples, parquets bois dalles 10x10, plancher bas sur parking en sous-sol ou caves
Charpente et couverture	Toits terrasse béton + étanchéité
Escalier	Commun dans cage
Menuiseries	Bois simple vitrage - volets battants extérieurs persiennés ou pleins (bois, métal ou PVC) ou volets roulants (bois, alu, PVC)
Éléments d'accompagnement	Balcons, loggias

ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage collectif avec chaudière fuel à l'origine, puis passage au gaz depuis la fin des années 90 jusqu'à maintenant ou chauffage individuel au gaz. Certains immeubles ont été construits sans être équipés de système de chauffage. Seuls les conduits de fumées avaient été positionnés, l'occupant étant libre par la suite d'installer un poêle à gaz ou à fuel, ou du chauffage électrique.

La production d'eau chaude sanitaire est soit collective (produite au niveau de la chaufferie) avec réseau de distribution et bouclage, soit individuelle par le système de chauffage central ou par chauffe-eau gaz ou chauffe-eau électrique.

CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Dans le cas des logements non isolés, l'inertie est due principalement aux mitoyens, planchers bas et haut et cloisons lourdes. Les murs de façades sont souvent vitrés.

Ventilation naturelle permanente par conduits

TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Amélioration des pièces d'eau (salle de bain, cuisines), doublages intérieurs des murs de façades, redistribution intérieure, fermeture de balcons/loggias.

À l'échelle d'une résidence, les travaux suivants ont pu être effectués : remplacement des menuiseries ; rénovation de la ventilation naturelle par une ventilation hybride (naturelle assistée mécaniquement) ; installation de chaudières individuelles ; rénovation d'étanchéité ; isolation thermique de murs pignons ; etc.

En copropriété privée, remplacement des menuiseries au cas par cas.

« shunts » positionnés au niveau des cuisines, salles d'eau et wc ou ventilation mécanique simple flux pour les immeubles plus récents, avec une entrée d'air par les menuiseries ou coffres de volets roulants dans les pièces « saines » (salon, chambre) et une extraction dans les pièces humides (wc, salle de bain, cuisine).

POINTS FORTS

- ▣ Equipements modernes
- ▣ Inertie moyenne à lourde
- ▣ Double orientation
- ▣ Taille des logements adaptée aux modes de vie contemporains
- ▣ Les grandes surfaces vitrées apportent de la lumière naturelle
- ▣ Si présence d'un gestionnaire, les travaux peuvent être gérés de façon globale

POINTS FAIBLES

- ▣ Faible isolation thermique
- ▣ Problèmes phonique entre logements
- ▣ Risque de surchauffe au dernier niveau sous toiture
- ▣ Les grandes surfaces vitrées peuvent générer de l'inconfort thermique (été et hiver).
- ▣ Travaux en copropriété demande adhésion de tous