



Ce type de logements  
représente environ 5,9 % des logements de la région PACA

# IMMEUBLE HAUSMANNIEN & ASSIMILÉS

## 1850 - 1914

**CONTEXTE | URBANISME**  
**HISTOIRE | ÉCONOMIE**



Immeuble urbain dans tissu urbain dense, conçue comme immeuble de rapport dès son origine, souvent avec une stratification sociale suivant les étages.

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

## FORME URBAINE

Aligné sur rue, entre mitoyen ou immeuble d'angle, cour arrière de service.

Gabarit R+3 à 5 + combles.

Gabarit R+2 à 4 + combles dans le cas particulier de l'immeuble « 3 fenêtres marseillais ».

Passage cocher, vestibule commun, cage d'escalier commune (éventuellement cage de service).

Orientation aléatoire conséquence de sa situation dans le tissu urbain.





## QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Qualité urbaine (gabarit, continuité).

Patrimoine architectural :

- ▀ décor important en façade sur rue (modénature d'encadrement de baies, bandeau d'étage, balcon...);
- ▀ à l'intérieur des logements : plafonds plâtre moulurés, parquets, cheminées, lambris...

Grande hauteur sous plafond.

Conception d'origine des logements souvent traversant, intégrant des pièces de service (salle d'eau et cuisine) de conception rudimentaire éclairées et ventilées par les cours de service, réseaux et gaines conçus à l'origine.

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

### Murs et façades

Pierres de taille et maçonnerie de moellons (façades arrières), refends en même matériaux que les façades, ou constitués d'une simple cloison, cloisons en briques ou galandage bois et briques

### Planchers et plafonds

Structure bois ou poutrelles métallique et hourdis plâtre - revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur latis, plancher bas sur cave ou terre-plein, combles aménagés (« chambre de bonne ») sous rampants ou combles perdus

### Charpente et couverture

Structure bois, combles à la Mansart - tuiles, ardoises ou zinc

### Escalier

Escaliers balancés à jour central, revêtement pierre ou terre cuite + serrurerie de rampe- éclairée par puits de lumière (verrière)

### Menuiseries

Bois - fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)

### Éléments d'accompagnement

Balcons

## ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffé au bois (cheminées puis poêle dans les pièces principales) puis à partir de 1880, arrivée des premiers systèmes de chauffage collectifs.

Dans période récente, évolution vers chauffage par radiateurs (électrique ou relié à système de chauffage central suivant les moyens et motivation des maitres d'ouvrages).

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique, par le système de chauffage central ou collectif et parfois par chauffe-eau gaz.

## CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Inertie due principalement aux mitoyens, façades et refends.

Espace tampon en rez de chaussée, non habités à l'origine, et en combles si non utilisés.

Ventilation naturelle permanente par cheminées

## RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Centre ville - grandes artères dans le développement du XIX<sup>ème</sup> ou quartiers remaniés.

## TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Création des pièces d'eau (salle de bain, cuisines).

Doublages des murs intérieurs.

Aménagements des combles et rez de chaussée.

Division d'un logement en plusieurs à des fins locatives (chambres, studios).

et ouvrants.

Ventilation naturelle avec bouche d'aération ou petite menuiserie, pour les pièces humides, donnant sur un puits de lumière (cage d'escaliers ouverte ou puits de lumière) ou sur une cour intérieure.

### POINTS FORTS

- ▀ Charme (valeur esthétique et culturelle)
- ▀ Situation urbaine centrale
- ▀ Morphologie des logements bien adaptée aux canons contemporains
- ▀ Nombreux conduits de fumées disponibles
- ▀ Grands volumes

### POINTS FAIBLES

- ▀ Pas d'isolation thermique, ni acoustique
- ▀ Acoustique médiocre entre logements superposés
- ▀ Travaux en copropriété demande adhésion de tous
- ▀ Les différents travaux d'amélioration/agencement (contre-cloisons, remplacement de menuiseries etc.) peuvent avoir dégradé le bâti (condensation sur les murs et plafonds, acoustique) et le confort d'été