



Les typologies n°7 et 8 représentent ensemble 21.9 % des logements de la région PACA

VILLA 1975-2000

CONTEXTE | URBANISME HISTOIRE | ÉCONOMIE

Maison individuelle en périphérie des centres de villes et villages, ou en campagne (mitage), développé par des constructeurs sur plans types (constructeurs industriels ou pas) dans lotissements.

Loi de 1977 - seuil 170m², ouvre la porte aux constructeurs pour le marché de la maison individuelle.

FORME URBAINE

Généralement isolée sur une parcelle ou de manière moins fréquente, accolées en bande en lotissement.

La recherche de l'orientation sud n'est plus évidente, l'implantation des maisons est faite en fonction de la forme des parcelles mises à disposition par les lotisseurs.





QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

Faible qualité des architectures, règne du « traditionnel » inventé.

Dans certains cas, les maisons ne sont pas compactes et génèrent ainsi de grandes surfaces déperditives (étalement en rdc, décrochements, petits volumes accolés etc.).

RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Partout suivant l'attractivité du territoire.

TRAVAUX POUVANT AVOIR ÉTÉ EFFECTUÉS

Peut avoir fait l'objet d'agrandissements.
Création d'une véranda.

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Murs et façades	Blocs béton (majorité) ou briques, isolant et contre-cloison ou lame d'air et contre-cloison, cloisons en briques puis plaques de plâtre
Planchers et plafonds	Planchers poutrelles / hourdis avec ou sans isolant (hourdis polystyrènes ou isolant en sous-face), sur VS, ou plancher dalle béton sur terre-plein - plafonds plaque de plâtre, combles perdus avec ou sans isolation, rampants avec ou sans isolation
Charpente et couverture	Structure bois (fermettes) et tuiles
Escalier	Bois - métal ou PVC - fenêtres simple ou double vitrages + volets battants extérieurs en bois ou volets roulants PVC
Menuiseries	Bois- fenêtres simple vitrage + volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)
Éléments d'accompagnement	Terrasse, treilles (protection solaire), auvents...

ÉNERGIE | ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage électrique par convecteurs ou central (gaz ou fuel).

Présence dans certains cas d'une cheminée à foyer ouvert ou d'un insert.

Par la suite, le logement a peut-être été équipé d'une climatisation réversible pour pallier à l'inconfort d'été.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par chauffe-eau électrique ou par le système de chauffage central. Le bâtiment peut accueillir une installation solaire thermique, en toiture.

Certains pavillons ont été équipés de capteurs solaires photovoltaïques couvrant un pan de toiture, avec une revente totale de l'électricité au réseau.

CONFORT THERMIQUE | VENTILATION

Les villas des années 1975 à 2000 qui sont légèrement isolées et composées d'une contre cloison en briques et des parois lourdes (plancher, plafond) possèdent une inertie importante.

Les villas des années 1980 à 2000, isolées, avec une contre cloison en plâtre et des cloisons légères possèdent très peu d'inertie.

Les maisons qui présentent de grandes baies vitrées orientées vers l'ouest, non protégées, sont confrontées à des surchauffes estivales.

Lorsqu'une véranda a été installée, celle-ci constitue un espace tampon intéressant en hiver, mais peut être assimilée à un « four » en été si la toiture de celle-ci n'est pas isolée ou protégée des apports solaires.

Les villas construites dans les années 1975-1980 ne sont pas équipées de ventilation mécanique. La ventilation se fait naturellement, par l'ouverture des fenêtres, par les infiltrations d'air au niveau des menuiseries, ou par des bouches installées en façades dans les salles de bains ou wc.

Les villas les plus récentes peuvent être équipées d'une ventilation mécanique simple flux, avec une entrée d'air par les menuiseries ou coffres de volets roulants dans pièces « saines » (salon, chambre) et une extraction dans les pièces humides (wc, salle de bain, cuisine).

POINTS FORTS

- ▣ Une isolation existante mais quantité isolant très variable
- ▣ Inertie lourde des maisons plus anciennes avec contre cloisons en briques

POINTS FAIBLES

- ▣ Construction de qualité architecturale médiocre en général
- ▣ Orientation parfois défavorable