Comment les immeubles ont changé en trente ans

Une priorité : les économies d'énergie

« Après les deux chocs pétroliers, les années 1980 ont vu arriver la première réglementation thermique », note Christophe Chanu, directeur de la maîtrise d'ouvrage du bailleur social Grand Paris Habitat. « On a d'abord isolé par l'intérieur en posant du polystyrène. Aujourd'hui, la moitié des résidences sont isolées par l'extérieur, ce qui évite les pertes thermiques au niveau des dalles en béton. » La VMC (ventilation mécanique contrôlée) permet de concevoir des salles d'eau et des toilettes sans fenêtre. Dans les rénovations que pilote Christophe Chanu, le gros des travaux porte sur ces pièces, avec des ventilations thermiquement plus efficaces.

ANNÉES 2010

Cet immeuble bâti à Montpellier (34) en 2014 présente la plupart des caractéristiques esthétiques actuelles : contraste des matériaux (bois et béton), jardinières intégrées aux balcons. Ainsi que le souligne Éric Brunier, consultant technique immobilier, « il y a de moins en moins de différences esthétiques entre logements privés et logements sociaux ».

LADOUCHEMODERNE.FR

SALLE DE BAINS

■ Les normes pour handicapés et personnes à mobilité réduite imposent une salle de bains plus grande pour le passage des fauteuils roulants, et des toilettes de 2 m × 2 m. Ce qui laisse parfois la possibilité d'ériger une cloison entre salle d'eau et toilettes.

GROUPECARRERHEVA.COM

CUISINE

■ La cuisine américaine s'est imposée. « Ce n'est plus un scandale de recevoir tout en cuisinant. On installe des kitchenettes dans les séjours », note Thomas Richez, architecte. « La cuisine américaine permet une meilleure circulation pour les fauteuils roulants », ajoute Christophe Chanu.

LOGEMENT.BNPPARIBAS.FR

TERRASSES

■ Elles sont traitées sur le plan de l'isolation comme une cinquième façade. Certains immeubles sont maintenant équipés d'un système de récupération des eaux pluviales qui serviront à l'arrosage.

FAÇADES

■ Balcons plantés, jardinières intégrées, plantes grimpantes : vive la nature en ville ! Les murs végétalisés commencent à faire leur apparition. La surface des ouvertures tend à se réduire encore sur les façades exposées au nord.

HAUTEUR SOUS PLAFOND

■ Un double standard persiste : 2,50 m pour les logements courants et 2,70 m pour les immeubles de standing. Mais aujourd'hui, pour gagner un étage, les promoteurs réduisent parfois la hauteur à 2,45 m (minimum autorisé : 2,10 m).

HUISSERIES

■ Les fenêtres avec verres isolants sont apparues dans les années 1980. « Les premiers doubles vitrages n'avaient pas de lame d'air isolante entre les deux, précise Christophe Chanu. Depuis, le procédé s'est généralisé. » La menuiserie en bois fait son retour, son bilan environnemental étant meilleur que celui du PVC.

PARKING

■ « La norme qui imposait une place par appartement n'est plus systématique », relève Éric Brunier. Des places sont réservées aux handicapés, ainsi que des emplacements pour les deux-roues motorisés.

Les légendes de cette infographie concernent les constructions actuelles, et pas spécifiquement le visuel aimablement fourni par le cabinet d'architectes Richez Associés.

RICHEZ-ASSOCIÉS/VINCENT VIDAL

ANNÉES 1980

RICHEZ-ASSOCIÉS

Cet immeuble érigé à Sèvres (92) en 1988 offre des loggias sur sa façade exposée au sud et des ouvertures plus étroites sur celle exposée au nord-est. Il ne bénéficie pas d'isolation extérieure.