

En partenariat avec la CAUE de la Haute-Savoie

PROGRAMME

1) La surélévation des bâtiments

- Quelles méthodologies et conditions (techniques et juridiques) ? Suivi d'un retour d'expérience, par Nicolas Baron (ENEOS)

- Retour d'expérience « Surélévation sans intervention en façade », par Brigitte De Jong (De Jong Architectes)

2) La démarche BIMBY, comment la décliner à l'échelle d'un territoire ?

- La déclinaison de BIMBY en Haute-Savoie pour tendre vers une démarche de régénération des lotissements anciens (Concours d'idées Mix'cité), par Stéphan Dégeorges, CAUE 74

- L'impact d'une démarche BIMBY en termes d'urbanisme : « Point de vue du Groupe de travail Aménagement de VAD », par VAD

3) Echanges avec la salle

CONTEXTE

Il existe différents leviers d'actions pour encourager la réhabilitation : se saisir de l'opportunité de travaux (façade, toiture), les dispositifs gouvernementaux (PRIS, Eco PTZ, etc.), les appels à projets et aides des collectivités. Toutefois au-delà des aides financières, des incitations fiscales, et des prêts bonifiés, dont les évolutions constantes et la multiplicité des intervenants fragilisent le système, l'un de freins récurrent reste le financement des opérations.

Pour apporter des pistes de solutions, le GT a souhaité approfondir les possibilités de financements de la réhabilitation par la densification.

EN BREF

LA SURÉLÉVATION EST PRÉSENTÉE COMME UN OUTIL ADAPTÉ AU financement des travaux de rénovation énergétique tout en permettant une valorisation patrimoniale et architecturale. Pourtant cette pratique est très peu développée en France puisque les freins, essentiellement législatifs, sont nombreux et associés à des contraintes techniques. Les possibilités de surélévation résident en grande majorité dans l'utilisation des droits résiduels à construire.

Les lois ALUR et de Transition énergétique permettent des avances en supprimant le veto des propriétaires du dernier étage (droit de préférence). De plus les règles des PLU, POS et autres plans d'aménagement de zone ne pourront plus être des obstacles aux surélévations des toitures des constructions existantes.

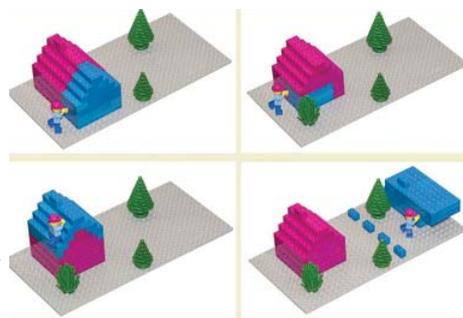
Le GT s'est intéressé à la démarche BIMBY en l'envisageant comme levier d'action pour financer les travaux de rénovation du parc de maison individuelle dans le tissu pavillonnaire ou diffus. Le concept repose à l'origine sur une volonté de densification dans les territoires en manque de zone urbanisable. Cette approche engendre bon nombre de questions notamment sur l'encadrement de la démarche, sa pertinence, sur l'absence de contrepartie en faveur de la rénovation du bien présent sur la parcelle à diviser ou encore de cahier des charges avec des préconisations architecturales et environnementales destiné à la future construction.

ENSEIGNEMENTS

L'une des complexités techniques des surélévations au-delà du fait de conduire des travaux en site occupé et d'assurer l'étanchéité de la toiture pendant la durée du chantier. L'architecte Brigitte Dejong avait opté pour la pause d'une base étanche mais

il a été compliqué de la maintenir en place et en bon état entre la multiplicité des intervenants et le va-et-vient des entreprises. Elle recommande de procéder comme en Suisse en recouvrant entièrement le bâtiment d'un capotage.

Dans le cas d'une des copropriétés présentées par Nicolas Baron, les études de faisabilité sont en cours et le projet semble économiquement réalisable bien que les règles du PLU en terme de stationnement impactent le projet avec l'obligation de créer des places de stationnements supplémentaires. La surélévation sera dans ce cas un élément déclencheur de travaux de rénovation si le processus abouti.



L'Outil BIMBY permet de reconsidérer des zones dédiées à l'oubli comme des territoires de projet et d'engager une réflexion nécessaire sur le renouvellement et le devenir des quartiers pavillonnaires. Toutefois sa mise en place et son accompagnement sur le terrain (pour mener une démarche encadrée, cohérente et co-construite avec les habitants et les élus) nécessite beaucoup d'énergie pour aboutir à peu de projet et n'incluant pas nécessairement d'amélioration énergétique de l'existant. De ce fait, il semble difficile de présenter BIMBY comme « LA » solution permettant d'enrayer l'étalement urbain et d'apporter une réponse pérenne au besoin de logement. L'expérimentation du BIMBY à travers le concours d'idée Mix'cité a été conduite en lien étroit avec les habitants qui ont été à l'origine du cahier des charges associé à leur quartier. Les candidats travaillaient à l'échelle du lotissement sur la base des préconisations des habitants et non uniquement sur une parcelle. Stéphan Dégeorge du CAUE 74, précise que l'outil PLU peut être utilisé par les élus pour favoriser cette démarche en complétant les Orientations d'Aménagement sans pour autant changer le règlement.

