VILLE & AMENAGEMENT DURABLE

Atelier Réhabilitation du 23/10/14

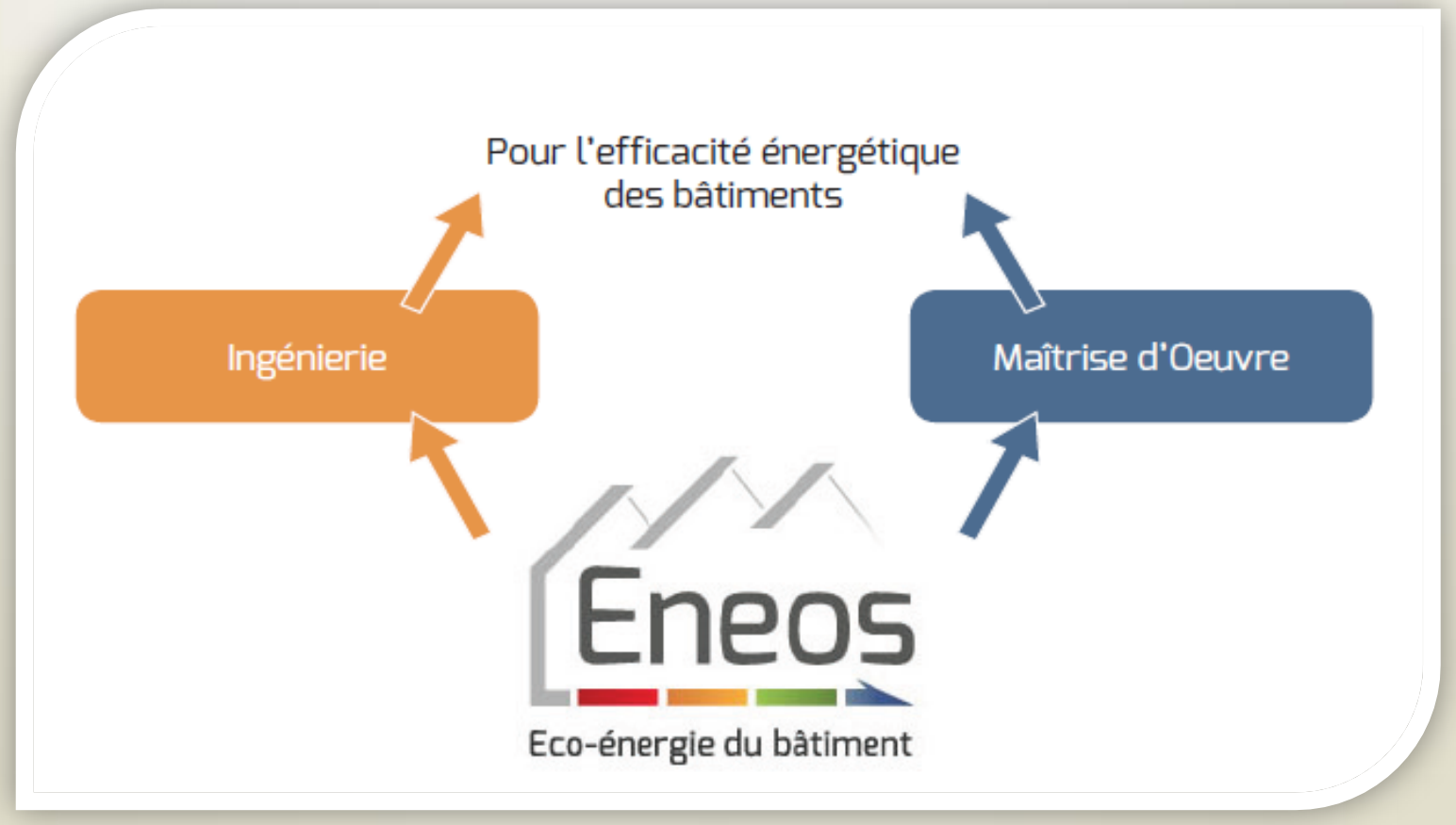
« Densifier pour réhabiliter »

La surélévation - quelles méthodologies et conditions (technique et juridique) ?
Suivi d'un retour d'expérience

Par Nicolas Baron, ENEOS

Notre démarche

Eneos
Eco-énergie du bâtiment



Nos prestations et compétences

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

- Suivi et monitoring des consommations énergétiques
- Audit énergétique de bâtiments
- Maîtrise d'œuvre tous corps d'état de rénovation/extension
- Assistance dans le suivi des contrats de chauffage et la mise en place de contrat de performance énergétique
- Assistance pour la recherche de financement et dossier d'aides et subventions

Critères de motivation d'un projet de rénovation énergétique en copropriété

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Un projet global de rénovation énergétique permet une amélioration multiple du bâtiment, fondée sur 5 enjeux principaux :

- Réduction des consommations d'énergie (fuel, gaz, électricité) par l'amélioration des performances de l'enveloppe et des systèmes du bâtiment
- Amélioration du confort intérieur des logements, avec des températures plus stables, une meilleure inertie, une étanchéité à l'air renforcée
- Contribuer aux travaux de gros entretien de l'immeuble, avec nécessaire remise à niveau d'un bâtiment ancien, en vue de sa pérennisation
- Valorisation patrimoniale accrue (effet de l'étiquette énergétique) avec des appartements correspondants aux attentes de la clientèle et des

Critères de motivation d'un projet de surélévation en copropriété

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Un projet de surélévation apporte les atouts suivants :

- Valorisation foncière et patrimoniale du tènement, par l'exploitation optimisée des droits à construire résiduels
- Effet de levier pour engager des travaux de rénovation énergétique, avec contribution au financement de ces travaux par la revente des droits à construire ou des surfaces créées
- Amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment, par un traitement plus contemporain des extensions (et de l'existant)
- Contribution aux travaux de gros entretien de l'immeuble (toitures notamment)

Des évolutions réglementaires facilitant les projets de surélévation

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Les dernières évolutions réglementaires facilitent les projets de surélévation :

- Loi Duflot (octobre 2013) : dérogation aux règles de gabarit + stationnement + sécurité + accès PMR…mais avec obligation de mixité sociale
- Loi ALUR : suppression du COS, simplification des règles de décision dans les copropriétés :
  - Autorisation à la majorité des deux tiers
  - Suppression du droit de veto des copropriétaires du dernier niveau, remplacé par un droit de priorité

Les conditions de réussite d'un projet de surélévation en copropriété - 1

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

1 - Un accompagnement du Maître d'Ouvrage, tout au long du projet

Syndic, Assistant à Maître d'Ouvrage et Maître d'Œuvre ont un rôle de porteur de projet auprès du client pendant tout son déroulé

2 - Des opérations préalables réalisées avec soin

-Identifier le potentiel de surélévation du bâtiment / règles d'urbanisme
- Vérifier les motivations du Maître d'Ouvrage
- Etablir un diagnostic précis de l'existant (structure, fondations, accès PMR…)
- Proposer un montage juridique adapté au contexte : portage par la copropriété ou vente du droit à construire à un promoteur
- Vérifier la contribution du projet au financement de la rénovation énergétique

3 - Une méthodologie de maitrise d'œuvre adaptée aux copropriétés

Bien anticiper les contraintes techniques, financières et calendaires, pour éviter des remises en causes ultérieures du projet

Les conditions de réussite d'un projet de surélévation en copropriété - 2

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

4 - Des solutions de financement adaptées

- Prêt collectif copropriété si portage par la copropriété
- Contrat de promotion immobilière (CPI) si portage par promoteur

5 - Un procédé constructif adapté aux travaux en site occupé

- Privilégier des choix constructifs permettant d'optimiser les délais de réalisation, avec préfabrication poussée en atelier
- Privilégier des procédés structurels légers (bois, métal…) pour limiter les incidences sur les structures existantes
- Privilégier des procédés de mise en œuvre de type filière sèche, pour limiter les nuisances sur chantier

6 - Un degré de finition adapté à la demande du marché local

- Vente clé en mains, avec TMA
- Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Les freins à un projet de surélévation

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Plusieurs facteurs peuvent constituer des freins aux projets de surélévation :

- Coût et complexité technico-juridique d'une surélévation
- Difficulté de décision au sein de la copropriété
- Nuisances de chantier en site occupé
- Contraintes techniques de renforcement de la structure existante
- Désagréments liés à des pertes de vues ou d'ensoleillement
- Nouvelle entente à trouver entre anciens et nouveaux copropriétaires
- Définition de l'obligation de mixité sociale ?
- Définition du droit de priorité entre plusieurs copropriétaires du dernier niveau

Exemple 1 de projet de surélévation

1er cas - un droit à construire résiduel insuffisant

- Copropriété Grande Balme 1 - Tignes
  40 logements - 1965
- Occupation saisonnière
- Programme potentiel : rénovation énergétique complète avec surélévation
- Etude de faisabilité réalisée en 2013

L'étude de faisabilité portant sur la surélévation de l'immeuble n'a pas été concluante, pour 2 raisons :

- droit à construire résiduel trop limité pour amortir le coût de la surélévation

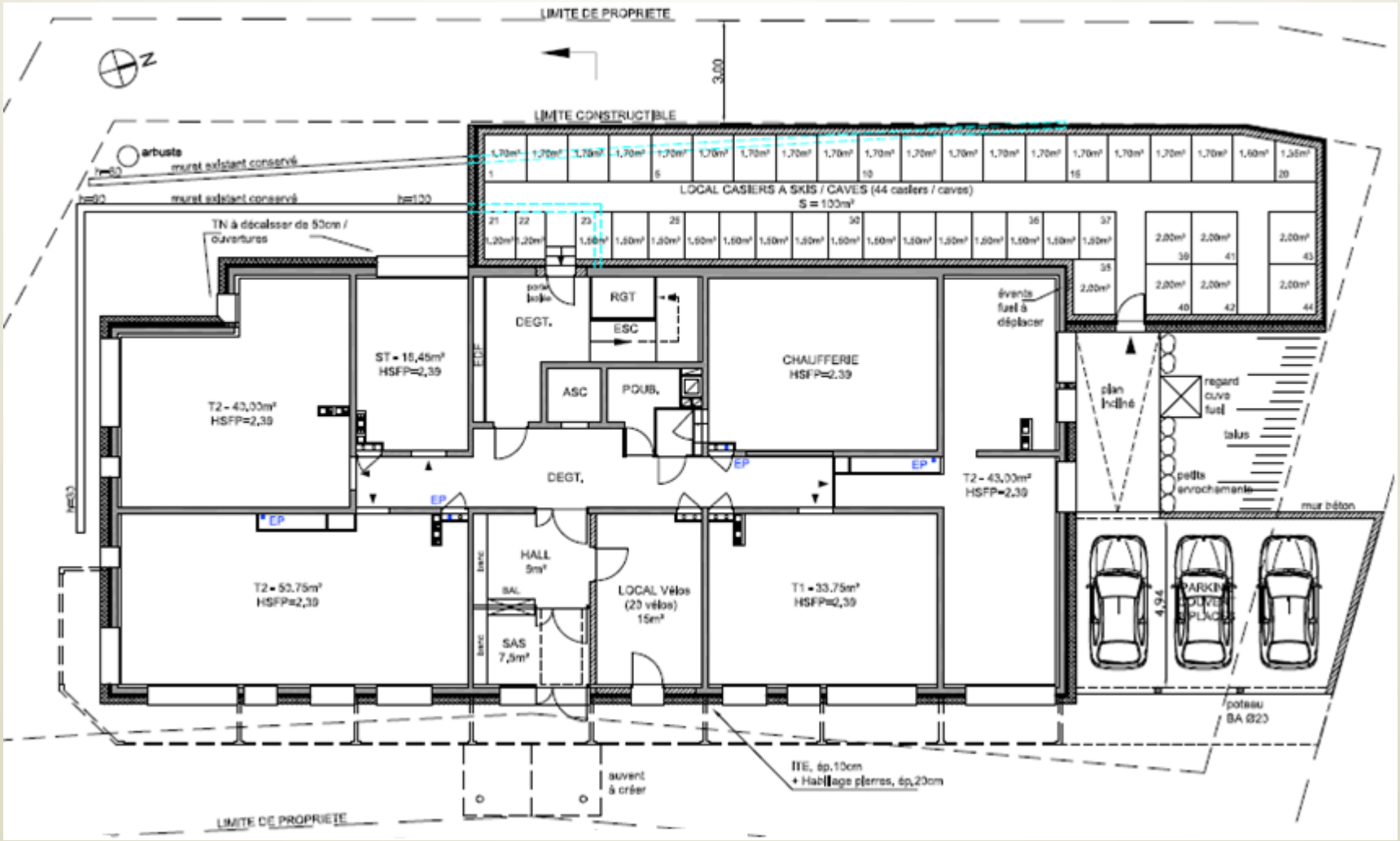
- coût de construction trop élevé par rapport à la valeur à la revente des m² rajoutés

Présentation générale de la copropriété

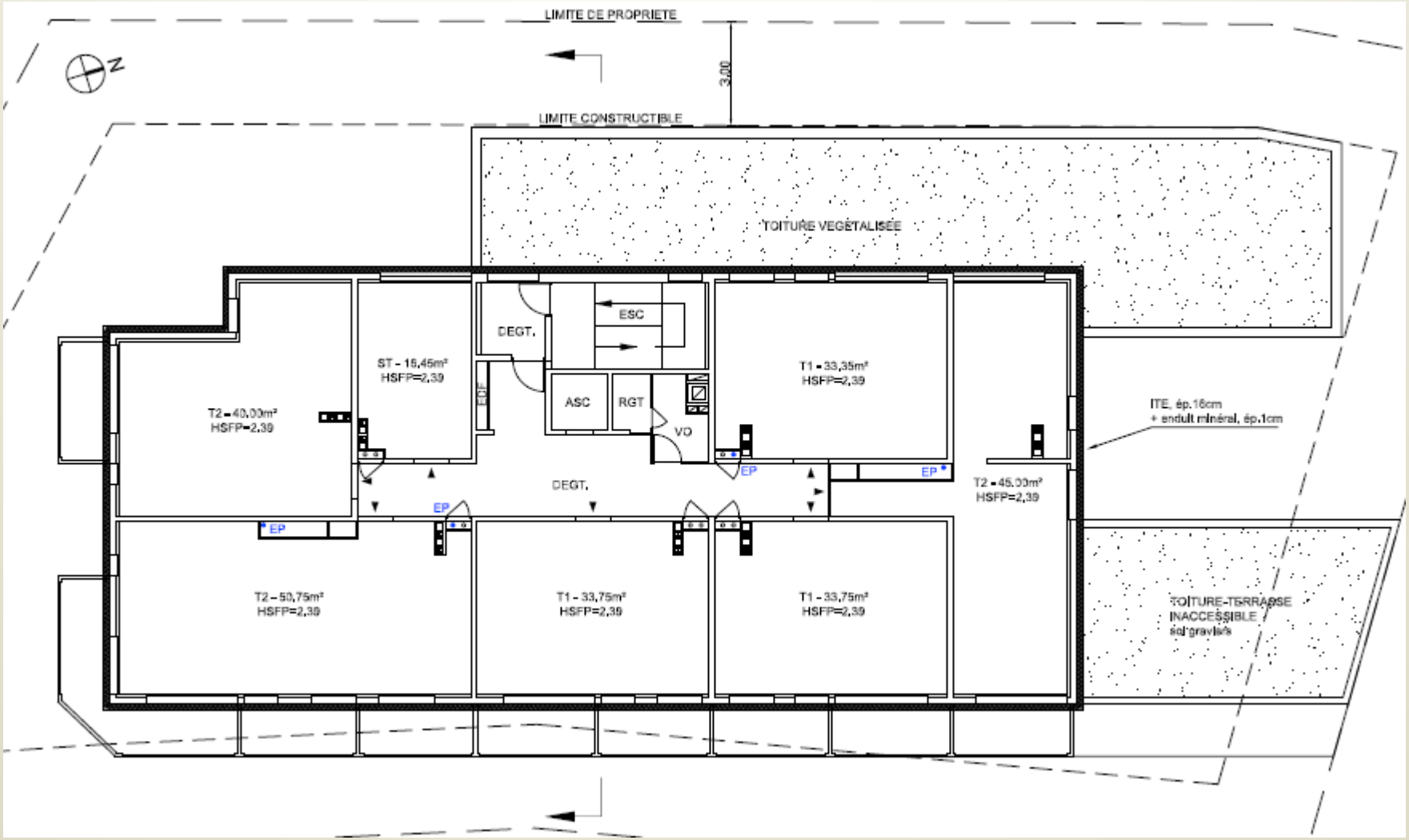
Photographies de l'existant

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Plan du RDC Projet

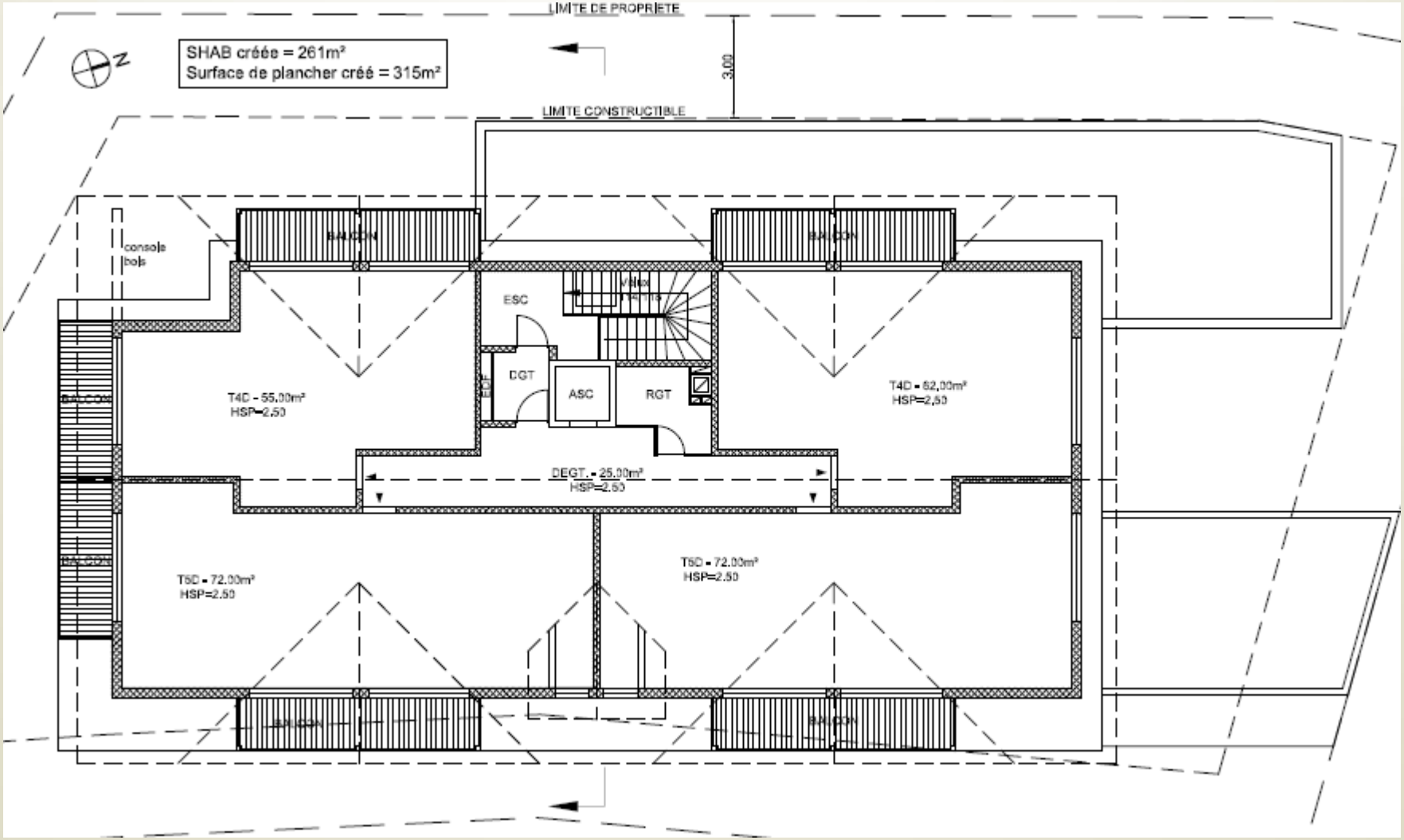


Plan étage courant Projet



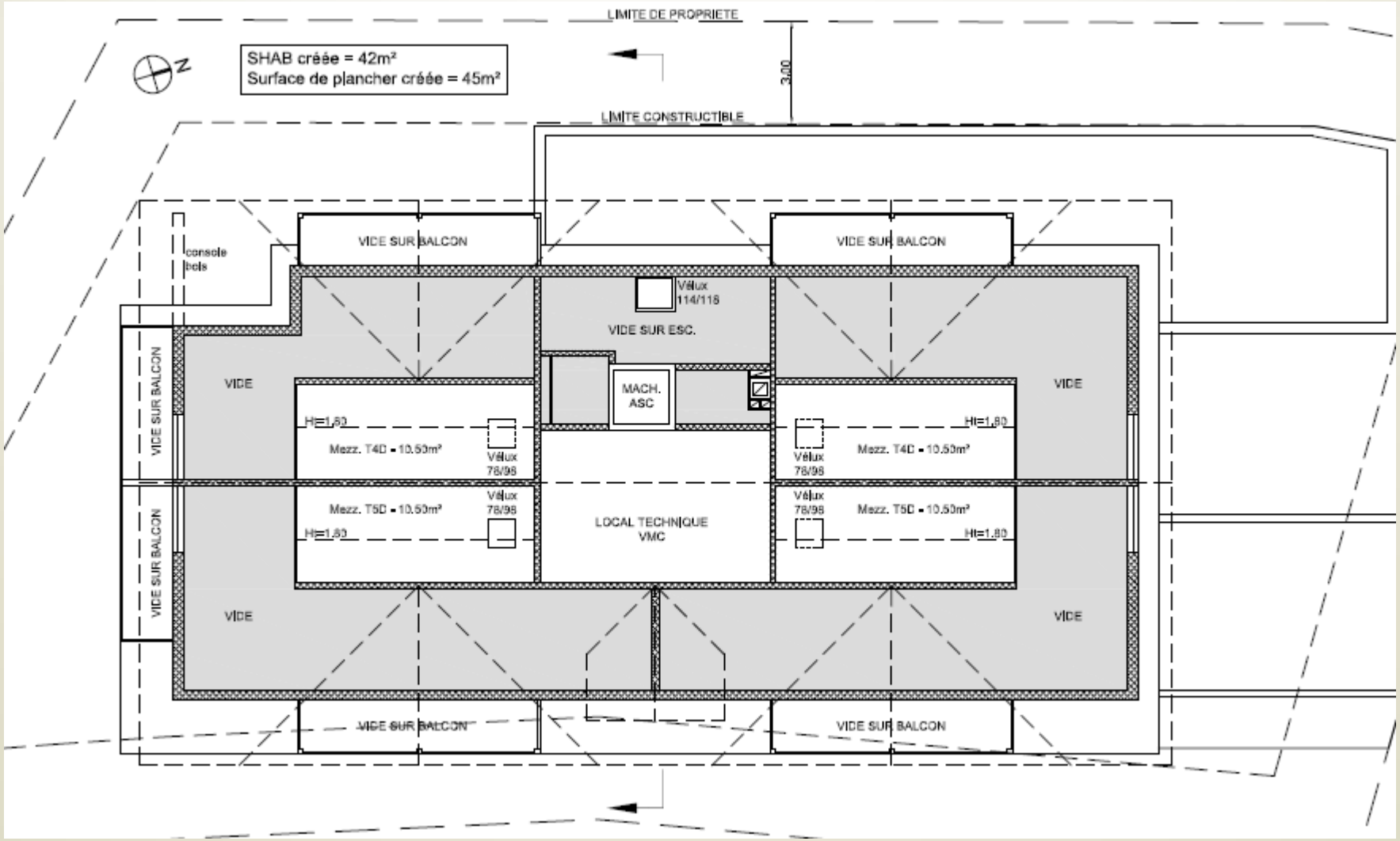
Plan du R+ 6 Projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment



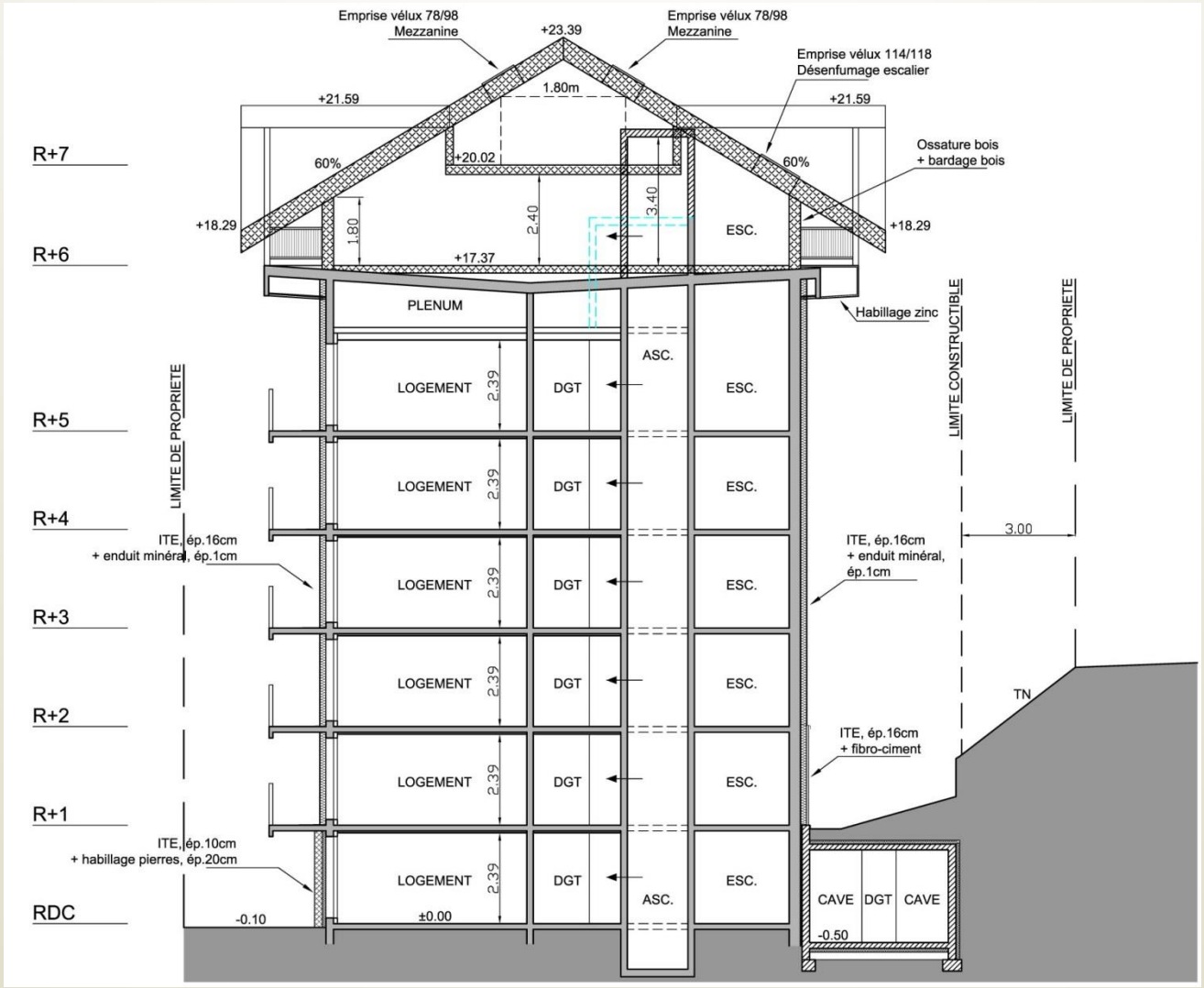
Plan du R+ 7 Projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment



Coupe transversale Projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment



Façade Est Projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Vues infographiques Existant

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Vues infographiques Projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Synthèse de l'estimation du coût du projet

- Rénovation énergétique 680 000€ TTC
- Extension pour caves / casiers à skis 205 000€ TTC
- Réaménagement Hall 30 000€ TTC
- Surélévation (en VEFA) 925 000€ TTC
- **Montant total travaux 1 840 000€ TTC**

- Option / surélévation clé en main 500 000€ TTC

- Honoraires et frais divers 261 000€ TTC

- **Montant total projet (hors option) 2 101 000€ TTC**

Exemple 2 de projet de surélévation

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

2ème cas - surélévation comme facteur déclenchant

- Copropriété Le Petit Salomon - Annecy
  12 logements (1965)
- Occupation permanente
- Programme initial : ITE des façades
- Programme alternatif : surélévation
- Etude de faisabilité réalisée en 2014

Une copropriété à la population plutôt âgée, réticente à engager les travaux de rénovation, du fait de l'importance des coûts

Une motivation retrouvée grâce à l'exploitation d'un important droit à construire résiduel, couvrant une part non négligeable des travaux de rénovation énergétique

Présentation générale de la copropriété

Photographies de l'existant

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Cadre du projet de rénovation énergétique défini par le Conseil Syndical

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

PROGRAMME DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE :

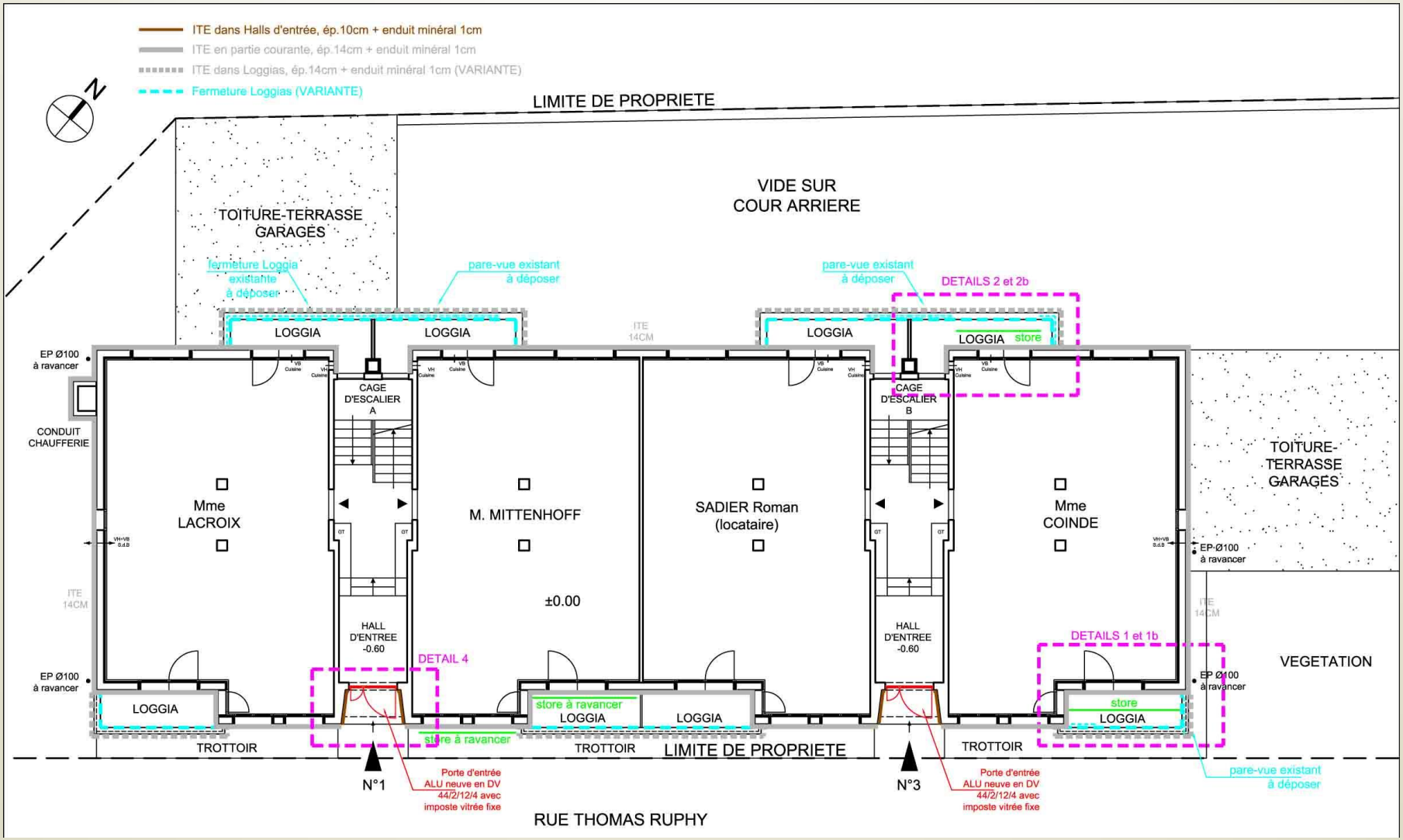
- Réparations de maçonnerie (reprise des fissures et éclats en façade)
- Isolation Thermique Extérieure des façades
- Ravalement des parties de façades non isolées (balcons…)

NOTA : menuiseries récemment remplacées pour la majorité des logements

Proposition d'amélioration

Plan niveau RDC - PROJET

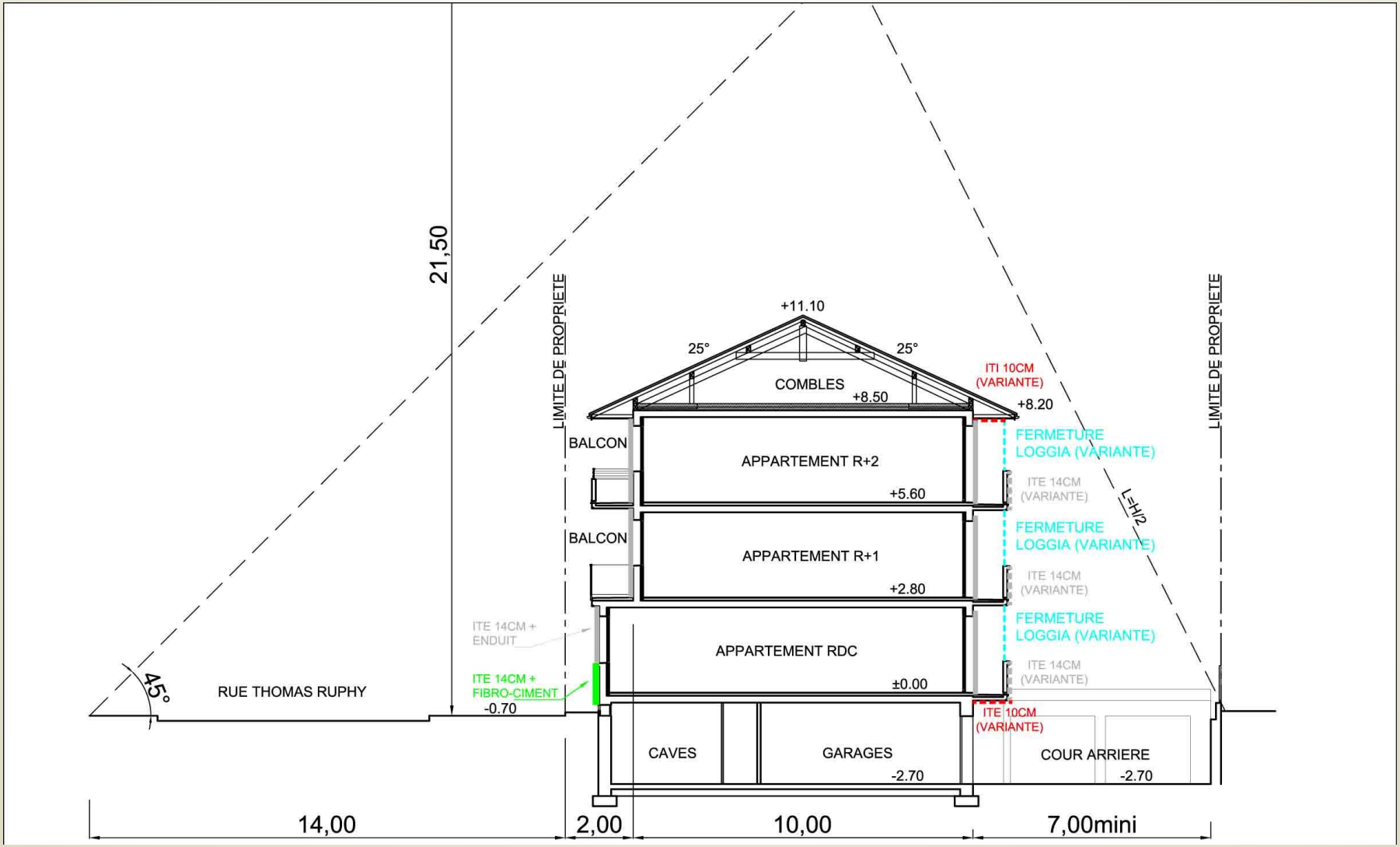
Eneos
Eco-énergie du bâtiment



Proposition d'amélioration

Coupe - PROJET

Eneos
Eco-énergie du bâtiment



Proposition d'amélioration

Façade Sud-est (sur rue) - PROJET

Solution de Base

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Proposition d'amélioration

Façade Sud-est (sur rue) - PROJET

Solution Variante avec fermeture Loggias en RDC

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Proposition d'amélioration

Façade Nord-ouest (sur garages) - PROJET

Solution de Base

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Enjeux et objectifs du projet de surélévation

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Le projet de surélévation étudié vient en complément du projet de rénovation énergétique de la copropriété, ayant lui pour objectifs de réduire les consommations d'énergie, d'améliorer le confort, d'entretenir le bâti et d'embellir l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il a pour objectif de traiter les 2 problématiques suivantes :

- Exploiter le droit à construire subsistant par une surélévation de l'immeuble, pour financer tout ou partie des travaux de rénovation énergétique et optimiser la valorisation patrimoniale de l'immeuble.
- Améliorer les conditions d'accès à l'immeuble, par la création de 2 ascenseurs afin de desservir l'ensemble des niveaux existants et créés.

Synthèse des contraintes réglementaires

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

Contraintes d'urbanisme - PLU (plan local d'urbanisme)

Bâtiment relevant de la zone UB du PLU de la commune d'Annecy), avec projet plus spécifiquement concerné par les articles suivants :

- Retrait par rapport aux voies = 3m / alignement projeté
- Retrait par rapport aux limites séparatives = 4m mini en latéral avec D≥H/3 et 7m mini en fond avec D≥H/2 ; les garages et annexes sont autorisés en limite si leur hauteur n'excède pas 2,5m.
- Hauteur maxi des façades ≤ 21,50m à l'égout, avec prospect à 45° par rapport à la limite opposée (soit dans le présent cas une hauteur maxi de 16m).
- Aspect extérieur : privilégier un front urbain harmonieux avec les bâtiments voisins (très disparates dans le présent cas) ; toitures de pente ≤ 45°, avec possibilité de lucarnes ou châssis de toit ; teinte toitures = brun-rouge mat.
- Stationnement : 1 place / 50m² surface plancher créée, avec 1 place mini par logement, 5% de places PMR et 10% de places visiteurs (dont 20% PMR).
- COS non réglementé en zone UB.

Contraintes techniques

Le projet est soumis à différentes contraintes techniques :

- Pour la surélévation, obligation de limiter les surcharges apportées au bâtiment existant ; nécessité de « plomber » la structure porteuse des étages courants, composée de murs périphériques, de cages d'escaliers et de poteaux centraux.
- Pour la création d'ascenseurs, fortes contraintes d'implantation et interface avec les escaliers existants nécessitant la reprise complète de ceux-ci pour éviter une desserte de l'ascenseur sur les demi-paliers ; emprise disponible limitée, ne laissant le gabarit disponible qu'à un ascenseur 480kg au lieu de 630kg.

Description sommaire du projet de surélévation

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

L'idée d'une surélévation a été exprimée par CONSTRUCTION PLUS, dans l'objectif de couvrir tout ou partie du coût des travaux de rénovation énergétique par l'exploitation maximale des droits à construire.

Compte-tenu des contraintes de gabarit à respecter, une surélévation du bâtiment est possible uniquement en R+3 et R+4 aménagé sous rampants de toiture, avec éclairement par châssis de toit. L'ensemble représente une surface de plancher créée d'environ 276m² au R+3 et 190m² au R+4.

Afin d'exploiter au mieux les volumes sous toiture, nous proposons d'aménager 4 grands appartements de standing de type T4 à T6 en duplex, d'une surface unitaire d'environ 100 à 120m² habitables.

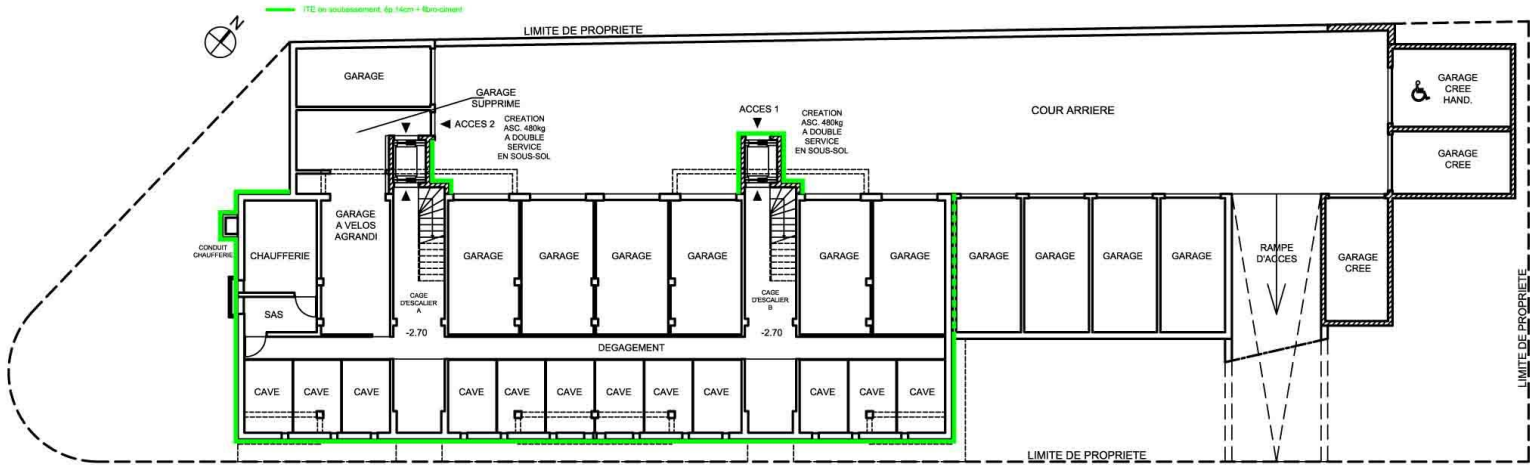
Afin de respecter le PLU, création de 10 places de stationnement, réparties en 2 garages individuels dans la cour au niveau Sous-sol et 8 places extérieures au niveau RDC côté rue.

Il est à noter que le principe de cette surélévation reste assujetti à l'accord de l'ensemble des copropriétaires du niveau R+2 si le projet est porté par un intervenant extérieur (investisseur, promoteur, entreprise) ; si le projet est porté en interne par la copropriété, c'est l'ensemble des 12 copropriétaires qui doit donner son accord, ce qui s'avère plus contraignant.

Dans les 2 cas, le règlement de copropriété et la répartition des millièmes seront à modifier.

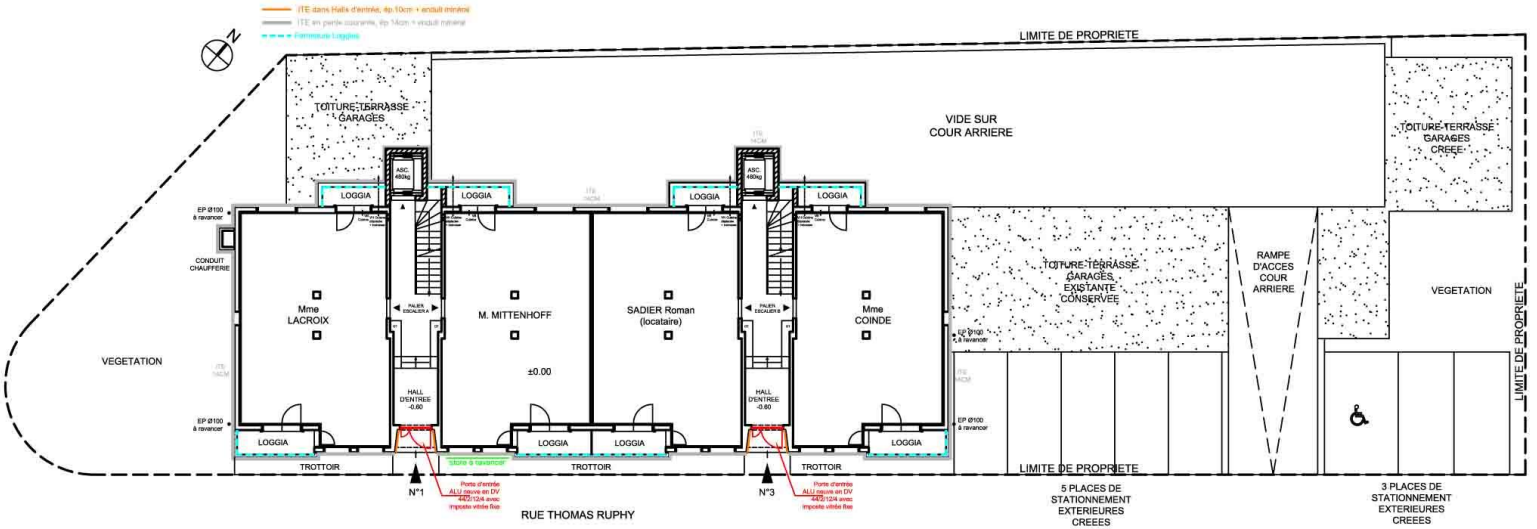
Plan niveau Sous-sol et RDC - Projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment



SOUS-SOL

RUE THOMAS RUPHY

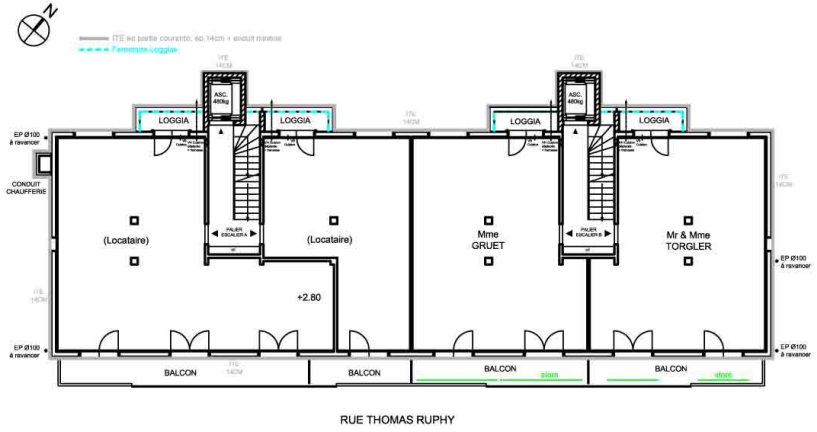


RDC

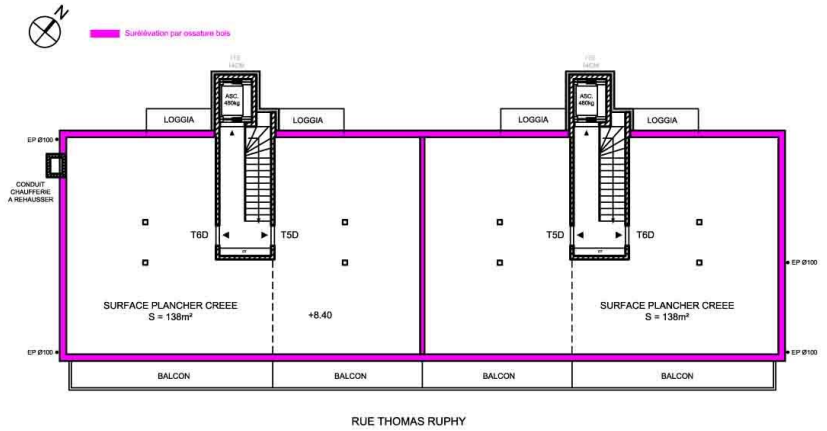
RUE THOMAS RUPHY

Plan niveau R+1 à R+4 - Projet

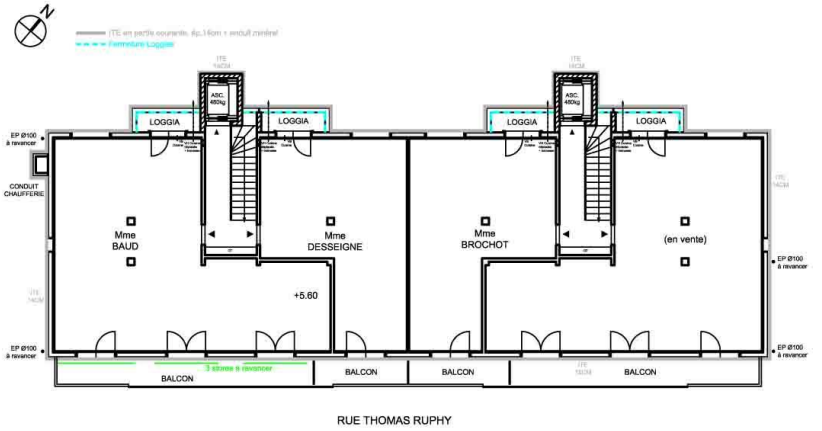
Eneos
Eco-énergie du bâtiment



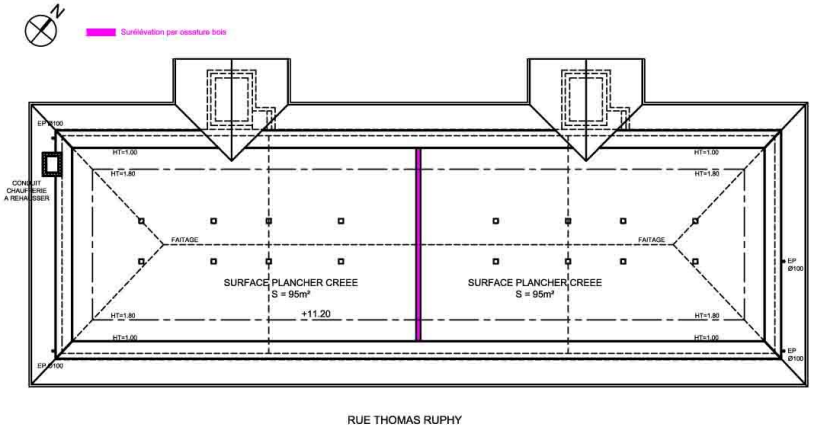
R+1



R+3



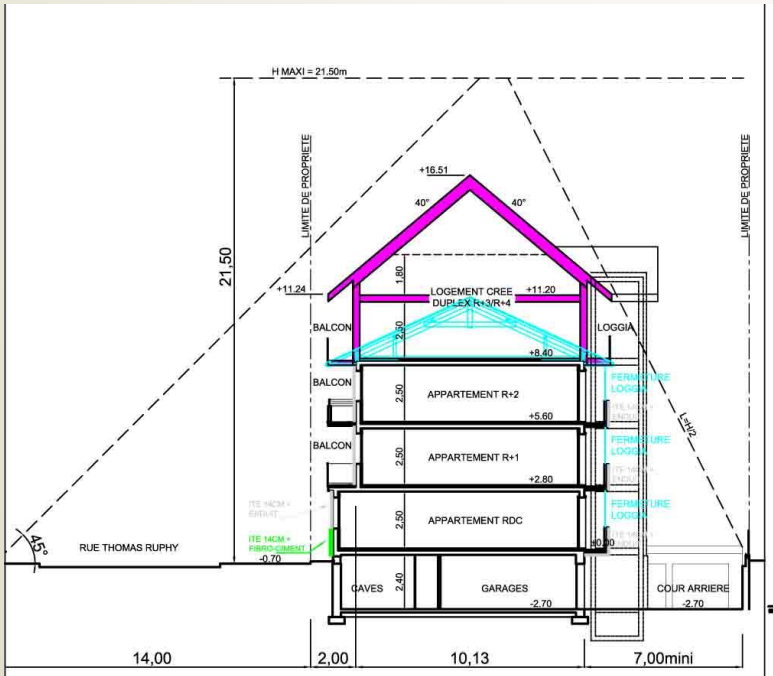
R+2



R+4

Coupe et Façade - Projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment



COUPE DE PRINCIPE

FACADE NORD-OUEST (sur garages)

Synthèse de l'estimation sommaire du coût du projet

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

- TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE = 185.000,- €TTC
- TRAVAUX DE SURELEVATION = 1.120.000,- €TTC
- TRAVAUX DE CREATION DE 2 ASCENSEURS = 230.000,- €TTC
- HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (Géomètre, DAT, MOE, CT, SPS, DO) = 250.000,- €TTC

Montant total projet = 1 785 000€ TTC

Merci pour votre attention

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

QUESTIONS

Eneos
Eco-énergie du bâtiment

contact@eneos.pro
www.eneos.pro

496 rue de la Martinière - 73000 BASSENS
Tél. : 04 79 70 99 50 - Fax : 09 70 62 17 66

Chemin du Polny 17B - CH-1066 Epalinges - SUISSE
Tél. : +41 (0)78 908 60 41