

2 mixcité

Évaluation d'un processus de réhabilitation
et de densification des espaces habités.

Expérimentation sur un immeuble de logements collectifs



Auteurs de l'étude

CAUE de Haute-Savoie, Arthur Péricart, assistant chargé de mission et Mélanie Maniez, stagiaire en urbanisme

Coordination

*SA Mont-Blanc :
Nicolas Gauteur, responsable développement,
Jean-Philippe Parmentelat, directeur de la maîtrise d'ouvrage*

*CAUE de Haute-Savoie :
Stéphan Dégeorges, responsable du pôle
Architecture, villes & territoires,
Arthur Péricart, assistant chargé de mission
et Mélanie Maniez, stagiaire en urbanisme*



sommaire



1. Introduction	5
Mix'Cité 2	5
2. Le site	6
Meythet	6
Les Myrtilles	6
Le PLU de Meythet	7
Contraintes techniques	8
3. Pistes d'amélioration	9
L'accessibilité	9
L'amélioration thermique	10
4. Potentiel du site	12
L'extension longitudinale	12
L'�paississement	12
La surélévation	13
L'optimisation des espaces	13
La création d'un bâtiment	14
5. Souhait des copropriétaires	15
Habitabilité des logements	15
<i>Les séchoirs (ou celliers)</i>	15
<i>Les balcons</i>	15
Accessibilité	15
<i>Les ascenseurs</i>	15
<i>Handicap</i>	15
Confort	15
<i>Thermique</i>	15
<i>Acoustique</i>	15
<i>Olfactif</i>	16
Extension	16
<i>Nouveaux logements</i>	16
<i>Usage de la toiture</i>	16
Apparence	16
6. Objectifs du projet	17
Proposer des solutions d'économie d'énergie	17
Proposer des solutions d'extension en veillant à l'impératif de solvabilité	17
Proposer des solutions d'amélioration de l'accessibilité	17
Proposer des réponses aux souhaits des habitants	17
Proposer une démonstration de la faisabilité technique des projets	17
Proposer une étude économique qui scinde les éléments du projet	17
7. Présentation des projets	18
Résultats du concours	18
8. Conclusion	26





1. Introduction



Mix'Cité est un programme d'expérimentation visant à explorer les solutions de requalification de l'habitat existant et la construction de logements neufs. Dans les quartiers pavillonnaires, comme dans les logements collectifs privés, il s'agit de proposer une densité qualitative et de favoriser la solvabilité financière des opérations.

Après une première édition du concours Mix'Cité, consacrée à l'habitat pavillonnaire, le CAUE de Haute-Savoie lance une deuxième édition dédiée

au logement collectif. Les copropriétés construites dans les années 70 représentent un sujet d'étude contemporain dont émanent des problématiques d'une grande actualité.

La nécessité d'anticiper la densification et le confortement des enveloppes urbaines en Haute-Savoie fait émerger de nouveaux questionnements :

- Comment peut-on accueillir de nouveaux habitants dans une parcelle accueillant déjà un bâtiment de logements collectifs ?

- Comment, dans le même temps, améliorer la qualité du bâtiment, principalement du point de vue de l'accessibilité et de la performance thermique ?
- Comment financer de tels projets ?

Il importe de réfléchir en amont à ces questions afin d'y répondre de manière pertinente, en tenant compte de la complexité sociale des ensembles d'habitat collectif, et en insufflant une démarche qualitative dans les modes de fabrication de la ville de demain. ■

Mix'Cité 2

Les agglomérations du département de la Haute-Savoie sont soumises à une pression foncière de plus en plus intense. Ce sont en effet, 12 000 habitants supplémentaires qui s'installent dans le département chaque année.

Le CAUE lance en 2017 cette seconde édition du concours Mix'Cité afin d'anticiper sur les nouveaux modes de production de la ville en produisant une expérience partagée entre les acteurs. Cette expérience repose sur les quatre hypothèses suivantes qu'il s'agit de vérifier afin d'intervenir de manière pertinente sur la remise en projet des quartiers d'habitat collectif :

- L'architecture est constitutive de la valeur d'un immeuble et/ou d'un ensemble urbain. Sa remise en projet nécessite une approche globale architecturale et technique;
- Il est préférable de réhabiliter les immeubles de logements plutôt que de détruire et de reconstruire ( conomie d'énergie grise);
- Il existe divers procédés à même de dégager une nouvelle charge foncière sur les

tènements accueillant déjà des logements collectifs, afin de financer des travaux d'amélioration et de mise à niveau;

- L'apport financier d'une nouvelle charge foncière peut simplifier le contexte décisionnel complexe que représente la copropriété.

Le CAUE de Haute-Savoie a choisi la copropriété "Les Myrtilles", situé au 14 rue du Fier   Meythet, dans la commune nouvelle d'Annecy, comme site de l'expérimentation.

Cet immeuble profite d'un positionnement avantageux entre un quartier résidentiel calme et une zone naturelle en contrebas, formée par le vallon du Fier. Construit en 1970, ce bâtiment possède des qualités architecturales certaines (travail sur la pente et porte-à-faux), permettant d'envisager sa remise en projet. Il convient de réinscrire la résidence dans un contexte urbain qui a évolué, tout en répondant aux nouveaux besoins de ses occupants.

En partenariat avec l'Entreprise Sociale de l'Habitat SA Mont-Blanc, principale

copropriétaire des Myrtilles et l'ensemble du conseil syndical de la copropriété, le CAUE de Haute-Savoie a choisi ce site en vue d'explorer les solutions de financement de la rénovation de l'habitat ancien, par la construction de logements neufs, dans un contexte complexe.

  l'instar de la première édition du concours Mix'Cité, les propriétaires sont considérés comme l'élément clé du projet, soulignant l'enjeu de concertation. Il s'agit cette fois de faciliter le processus de décision, rendu trop souvent difficile par l'importance des contraintes économiques et sociales.

Le CAUE de Haute-Savoie a ainsi proposé un nouveau concours d'idées portant spécifiquement sur ce nouveau sujet. Trois équipes de maîtrise d'oeuvre pluridisciplinaires, ont été sélectionnées pour proposer des projets innovants, soucieux des enjeux conjugués du développement durable, de l'urbanisme intense et de la qualité de vie des logements. ■

2. Le site



Meythet

Meythet est une ancienne commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Depuis le 1^{er} janvier 2017, elle est intégrée à la commune nouvelle d'Annecy avec les anciennes communes d'Annecy, Annecy le Vieux, Cran-Gevrier, Seynod et Pringy.

Meythet était originellement un noyau villageois non loin d'Annecy, fonctionnant de manière satellitaire. C'est en 1939 que la commune accueille un aéroport qui sera l'élément déclencheur de sa croissance. À partir de là, la commune va peu à peu s'intégrer dans la conurbation annécienne.

En 1960, une première zone industrielle est implantée à Meythet, la commune commence alors à fonctionner de manière multipolaire. Entre l'attraction de la ville centre d'Annecy et les industries de Cran-Gevrier d'un côté, et la polarité constituée par l'aéroport de

l'autre ; un nouveau centre se développe à proximité du vieux Meythet et accueille des commerces. Quelques quartiers résidentiels aux typologies variées se constituent dans le voisinage de ces pôles d'attraction. C'est à cette période, en 1970, que SA Mont Blanc bâtit la copropriété "Les Myrtilles", entre le Fier et un quartier résidentiel de maisons individuelles.

Aujourd'hui, Meythet est délimitée au sud et à l'est par le Fier et à l'ouest par la route départementale 3508 qui assure le contournement d'Annecy. Le centre est en constante évolution, notamment en prévision de l'installation d'un bus à haut niveau de service. La situation stratégique de Meythet, entre le nouvel éco-quartier des passerelles à Cran-Gevrier et la zone commerciale d'Épagny, en fait un territoire à forts enjeux.

Les Myrtilles

La copropriété "Les Myrtilles", choisie comme terrain d'expérimentation du

concours Mix'Cité 2, est un immeuble construit en 1970 par l'Entreprise Sociale de l'Habitat SA Mont-Blanc, puis mis en accession à la propriété à 50%. Il s'agit d'un bâtiment en R+4 comprenant 36 logements et deux niveaux de garages en sous-sol. SA Mont-Blanc est actuellement propriétaire de 18 logements sur les 36 que compte l'immeuble, ainsi que de tous les garages.

Un audit énergétique réalisé en 2017 fait apparaître d'importantes déperditions de chaleur sur les façades nord et sud. Malgré quelques travaux de mise à niveau déjà réalisés (double vitrage, isolation des façades ouest et est), le bâtiment reste peu performant, et l'audit préconise jusqu'à 551 555 € de travaux de rénovation.

Le bâtiment n'est pas équipé d'ascenseur. Il comprend 4 cages d'escaliers, construites autour de locaux techniques. Le toit plat est de type "terrasse", non végétalisé.



Le PLU de Meythet

Le PLU actuel de Meythet est opposable depuis 2004, sa dernière modification est opposable depuis 2014. Il faut noter que le règlement du PLU de Meythet ne permet pas, actuellement, de proposer une extension de la copropriété "Les Myrtilles". Cela-dit dans le cadre de l'évolution prochaine du plan local d'urbanisme sur ce territoire, qu'il s'agisse de la commune nouvelle d'Annecy ou de l'agglomération du grand Annecy, les règles de prospect

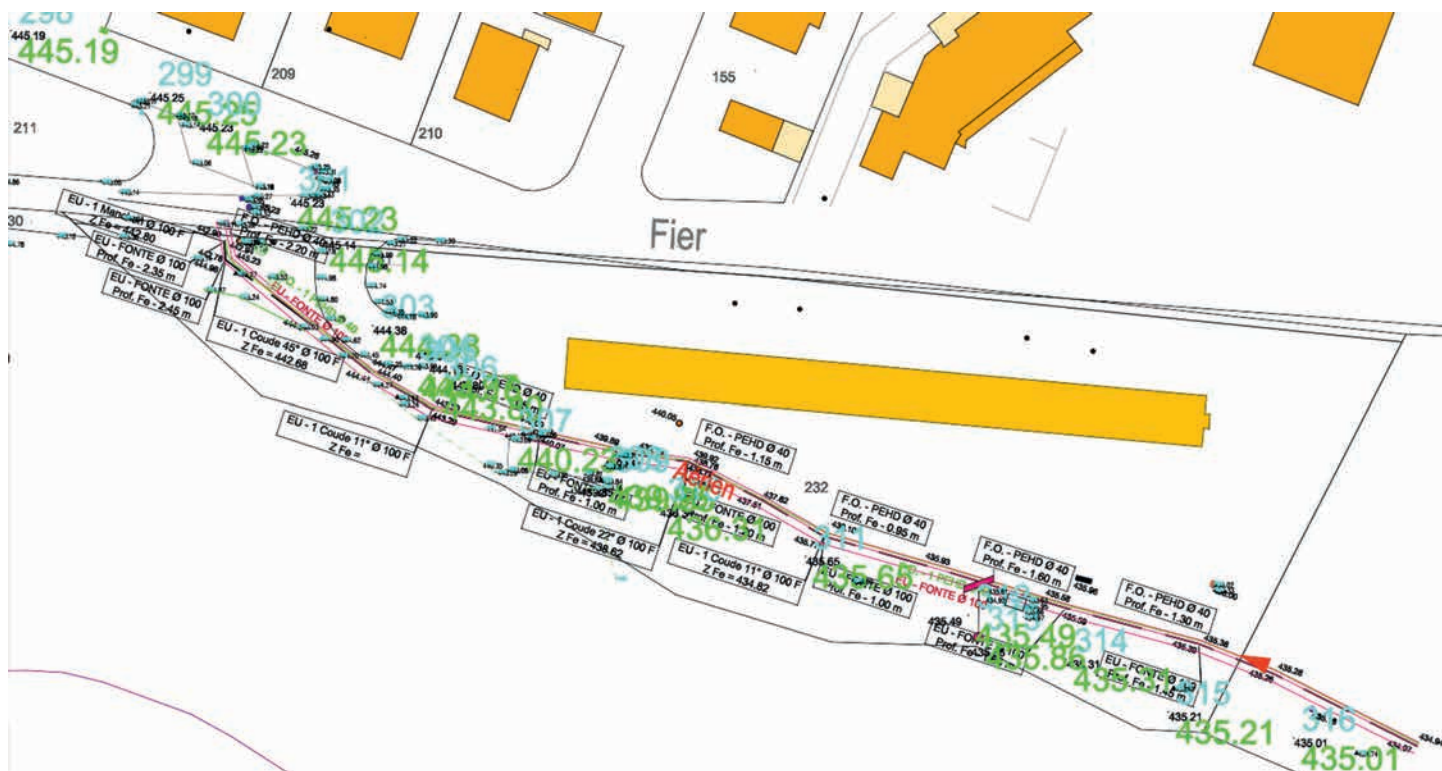
en cause ici seront nécessairement remises en question. Les projets proposés par les équipes dans le cadre de ce concours d'idée devront donc faire abstraction de l'actuel PLU de Meythet. Il s'agit plutôt d'alimenter la réflexion et d'ouvrir le champ des possibles pour le futur document d'urbanisme qui viendra le remplacer.

Contraintes techniques

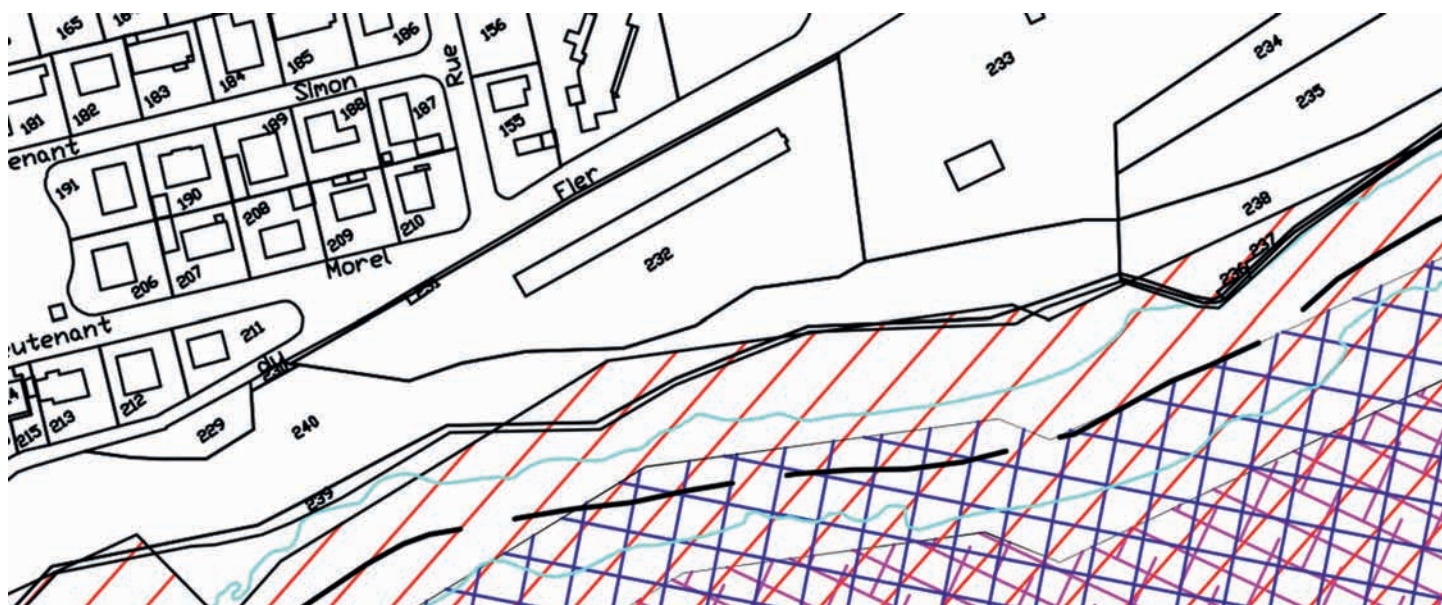
Outre le plan d'urbanisme, le terrain sur

lequel la copropriété "Les Myrtilles" est implantée comporte une limitation forte puisqu'un réseau d'eau le traverse en parallèle du Fier. Ce réseau donne lieu à une servitude sur la partie basse du terrain, sur laquelle il convient donc de ne pas construire.

S'agissant des risques, le terrain n'est soumis à aucun plan de prévention, mais il convient de tenir compte de la proximité du périmètre de PPRT, inscrit au PLU, qui ne s'arrête qu'à quelques mètres du tènement.



Extrait du plan d'implantation du réseau et d'eau (SILA)



Extrait du PPRT (PLU)

3. Pistes d'amélioration



L'audit thermique achevé en 2017, l'étude des plans du permis de construire de 1970 (et les témoignages des habitants) nous permettent, d'ores et déjà, d'identifier des pistes de projet pour la copropriété "Les Myrtilles".

L'accessibilité

La copropriété ne dispose d'aucun ascenseur. La faible accessibilité d'un logement, qui pouvait apparaître comme une concession raisonnable au moment de l'achat, s'avère très néfaste aujourd'hui, alors que la valeur relative du bien baisse simultanément avec les revenus du propriétaire.

L'amélioration de l'accessibilité du bâtiment apparaît comme une priorité pour les habitants qui voient leur mobilité se réduire alors que leur statut de propriétaires occupant ne leur permet pas toujours d'envisager un déménagement (voir chapitre "souhaits des propriétaires" p.15).

Deux possibilités sont envisageables pour équiper le bâtiment existant d'ascenseurs :

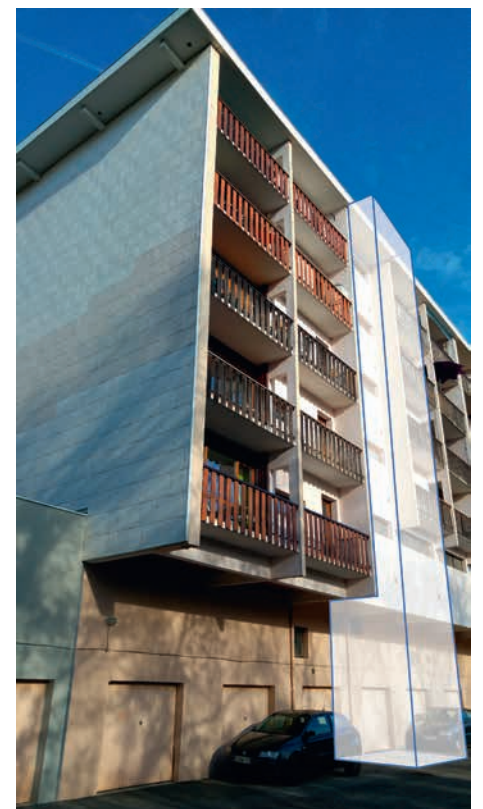
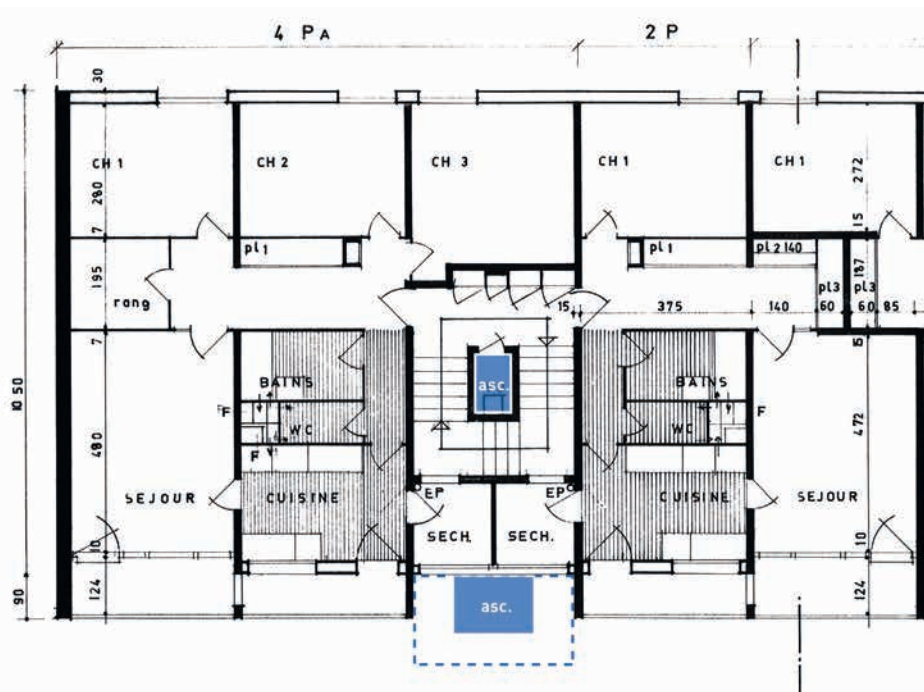
- La première consiste à envisager les cœurs des quatre cages d'escaliers comme de potentielles cages d'ascenseur. Les escaliers fonctionnent en ef-

fet en tiers de paliers ce qui ménage un espace résiduel au centre qui accueille actuellement des locaux techniques ; une colonne d'ascenseur pourrait-elle les remplacer ?

- La seconde solution consisterait à équiper la façade sud d'ascenseurs extérieurs, desservant les actuels séchoirs (voir illustrations ci-dessous). Mais cette solution déplaît aux copropriétaires qui craignent une réduction de l'espace des séchoirs.

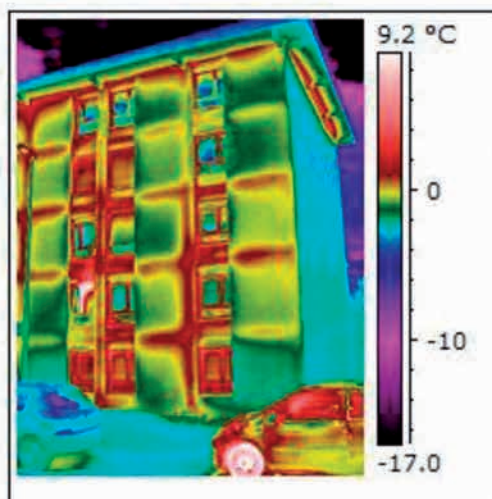
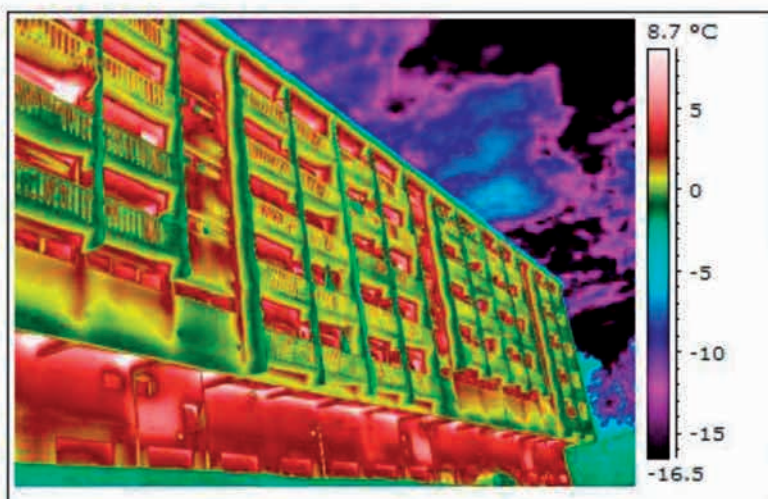
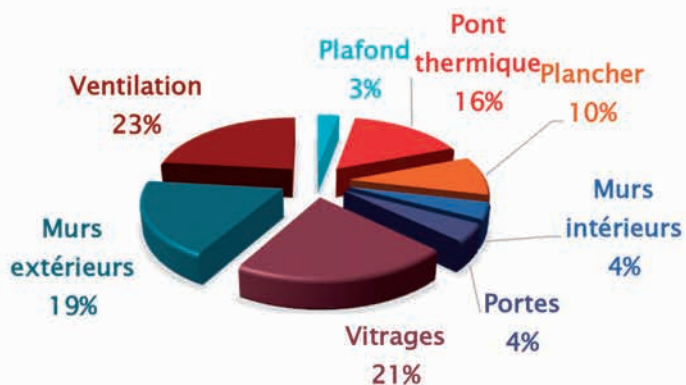
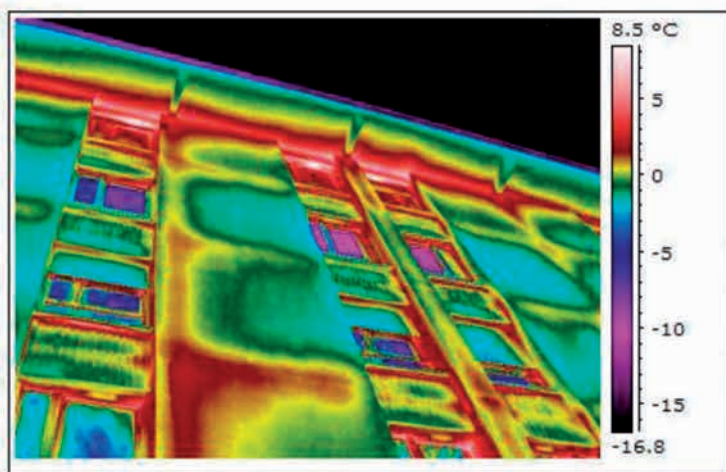
Il appartient aux concepteurs de proposer un dispositif de mise en accessibilité cohérent et économe.

Exemple d'implantations possibles des nouveaux ascenseurs



L'amélioration thermique

L'audit thermique achevé en 2017 révèle une consommation énergétique (chauffage + eau chaude + éclairage + ventilation + auxiliaires) de l'ordre de 544 477 kWh/an, soit 208 kWhEP/an/m², pour une dépense 49 219 €/an.



La caméra thermique fait notamment apparaître l'efficacité des travaux de mise à niveau déjà effectués. Le double vitrage limite fortement les déperditions et la façade isolée par l'extérieur apparaît bien hermétique. Cela dit, les encadrements des fenêtres et les murs des façades principales non-isolées provoquent de fortes pertes.

Dès lors, l'audit préconise 5 niveaux d'amélioration :

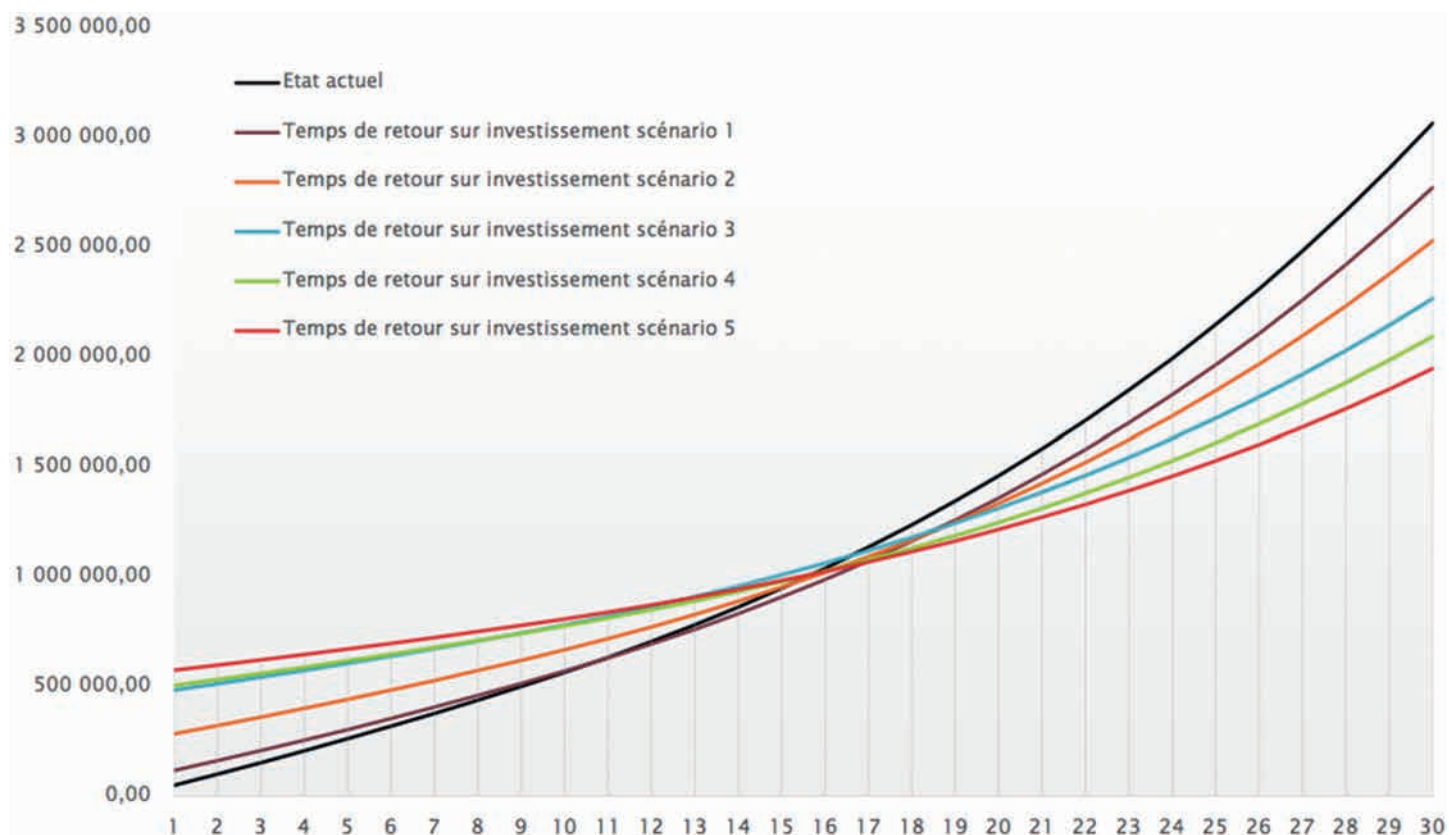
1. Isolation du plancher bas sur extérieur et LNC, Mise en place d'une VMC naturelle hybride type Hygro B (73 380 € --> dépense totale annuelle = 43 330 €).
2. Isolation des murs par l'extérieur (l'ensemble des façades, hormis celles des balcons) (246 540 € cumulés --> dépense totale annuelle = 36 665 €).
3. Remplacement vitrages (tous le Vitrages $U_w > 2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$) + portes sur celliers & isolation des coffres de volets rou-

lants (454 555 € cumulés --> dépense totale annuelle = 28 395 €).

4. Mise en place d'une chaudière gaz à condensation (479 555 € cumulés --> dépense totale annuelle = 25 912 €).

5. Mise en place d'un système solaire thermique (551 555 € cumulés --> dépense totale annuelle = 22 397 €).

Dans le scénario d'une rénovation maximale (5eme pallier) réduisant de 45,5 % la facture de chauffage, la copropriété devrait donc déboursier 551 555 € soit 15 320 € par logement.



Cet investissement ne serait rentabilisé qu'après 15 ans selon l'audit thermique. Un tel investissement est, bien entendu, très difficile à faire porter par une copropriété. Les situations financières sont multiples et la capacité d'engagement des copropriétaires est variable, il apparaît quasi impossible de trouver un consensus pour engager la copropriété sur de tels travaux sans améliorer considérablement la solvabilité immédiate des copropriétaires. ■

4. Potentiel du site



Une première approche du site permet de dégager quelques pistes d'amélioration qui ont été soumises aux copropriétaires lors de la concertation.

L'extension longitudinale

Une première solution consiste à étendre le bâtiment dans la longueur :

En profitant du débord de la dalle de parking et de caves par rapport aux étages habitables du bâtiment, il est possible d'envisager un prolongement vers l'ouest en organisant les étages de manière différente. Vers l'est, une extension similaire est envisageable, mais à condition de repenser la circulation des véhicules. Cette dernière solution suscite l'approbation de certains copropriétaires.



L'épaississement

L'autre solution d'extension latérale pourrait tirer profit de la pente et exploiter les sous-sols aériens. À condition de traiter la question des circulations et des stationnements de manière efficace, un ou deux étages pourraient être aménagés en profitant d'une orientation plein sud, sans vis-à-vis.

Cette solution, qui permet même de créer des nouvelles terrasses pour les actuels rez-de-chaussée, a tendance à plaire aux propriétaires, en principe, mais la problématique du stationnement les inquiète beaucoup. Cette solution leur apparaît donc utopique car elle ne tient pas compte de ce qui, pour eux, est une contrainte majeur ; la place allouée à l'automobile.



La surélévation

Le bâtiment a le potentiel pour accueillir un ou deux étages supplémentaires, à condition d'améliorer son accessibilité par l'ajout d'ascenseurs. Ces étages pourraient être traités en attique, afin de ménager l'ensoleillement de la rue et des logements au nord. Ce dernier point est très important aux yeux des représentants de la commune.

Cette représentation provoque souvent un certain rejet de la part des copropriétaires qui trouvent leur lieu de vie dénaturé. Cela dit, la perspective de voir le bâtiment rehaussé d'un seul étage est bien plus facilement acceptée, sauf par les habitants des derniers étages qui, généralement, ne souhaitent pas avoir de voisins au-dessus d'eux.



L'optimisation des espaces

Les locaux à vélos du rez-de-chaussée et les quelques petites caves qui leur sont accolées représentent une surface importante, actuellement peu utilisée et profitant d'une bonne orientation au sud. Les habitants nous ont confirmé que, bien qu'appréciables, ces locaux sont surdimensionnés.



La création d'un bâtiment

Dans la partie de la parcelle non soumise à la servitude de passage d'un réseau d'eau, l'ajout d'un bâtiment est envisageable afin d'optimiser la parcelle. Cette possibilité ne pourrait être acceptée par les habitants qu'à condition de traiter efficacement les vis-à-vis. Il pourrait donc s'agir d'un bâtiment bas à vocation technique. Par exemple, de nouveaux locaux à vélos, des parkings ou caves pour remplacer ceux qui pourraient se voir supprimés, suite aux travaux d'extension.

Il est ici important de noter que les habitants sont, pour la plupart, attachés au petit espace vert attenant à l'immeuble, bien qu'ils ne s'y rendent que rarement. C'est donc un objet paysager visuel qui participe grandement à la qualité du lieu et sur lequel une intervention devrait se montrer discrète ou compensatoire. ■



5. Souhais des copropriétaires



Une réunion avec le conseil de copropriété et deux réunions avec l'ensemble des copropriétaires ont été organisées pour recueillir les attentes et les exigences de chacun, vis-à-vis du devenir de la copropriété, dans le cadre du projet Mix'Cité 2. Outre les avis émis face aux illustrations exposées dans le chapitre pr c dent, nous avons pu recueillir des témoignages qui permettent de préciser des points spécifiques du cahier des charges.

Habitabilité des logements

Les séchoirs (ou celliers)

"Je ne sais pas faire sans mon cellier."

Les plans intérieurs des bâtiments font apparaître des "séchoirs" dans les logements, que l'on peut apparenter à des celliers. L'observation des plans fait donc entrevoir une opportunité d'usage de cette pièce qui semble, à première vue, superflue. Les celliers ne pourraient-ils pas devenir des petites entrées annexes si une circulation extérieure était apposée sur la façade sud ? (voir l'exemple d'implantations possibles des nouveaux ascenseurs p.9). La réponse, quasi unanime, des habitants est "non". Pour eux, le cellier est une annexe indispensable de la cuisine, certains y ont réalisé d'importants travaux pour en faire une partie intégrante de la cuisine.

Les balcons

"Les balcons sont déjà étroits on ne voudrait pas qu'avec l'isolation extérieure, ils soient encore réduits, au contraire."

Les habitants nous décrivent les balcons de leur logement comme très étroits, c'est pour eux une source d'inconfort. Le sujet a été de nombreuses fois souligné lors des réunions avec les habitants, qui souhaitent très majoritairement voir leurs balcons agrandis.

Ainsi, malgré la non-compatibilité avec les objectifs de performance thermique, et malgré le risque de réduction de la qualité de l'ensoleillement, l'extension du balcon reste un souhait majeur pour la plupart des habitants qui y voient un grand gain d'habitabilité.

Accessibilité

Les ascenseurs

"Il faudra bien installer un ascenseur."

Lors des tours de table, lorsqu'ils sont interrogés sur ce qu'ils aimeraient voir implémenté dans le bâtiment, l'ascenseur est souvent évoqué par les habitants comme une évidence ou une fatalité.

  priori les habitants des derniers étages ont soit pris l'habitude de se passer d'ascenseur, soit admis cette composante dès leur installation. Mais tous les habitants semblent réaliser que l'absence d'ascenseur finira par s'avérer intenable. Le vieillissement de certains habitants rend le problème d'autant plus prégnant : l'un d'entre eux s'est trouvé bloqué dans son logement à la suite d'une entorse.

Ils ont également conscience que cela constituerait une véritable valeur ajoutée pour leur bien.

Handicap

La question de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite n'est quasiment pas abordée par les copropriétaires, en-dehors de la question des ascenseurs. Les appartements sont-ils adaptés du point de vue ergonomique, ou le problème ne se pose-t-il pas pour les habitants ?

Confort

Thermique

"Au rez-de-chaussée les planchers sont très froids."

Ce sont surtout les habitants du rez-de-chaussée et du dernier étage qui font état d'un inconfort thermique, notamment en hiver. Selon eux les courants d'air et la conduction thermique des dalles provoquent un refroidissement des logements très sensible. La copropriété a récemment opté (conformément à la loi) pour une sortie de la facturation commune du chauffage, ce qui amplifie la perception de ce sujet par les copropriétaires.

L'audit nous permet d'observer un problème prégnant de ponts thermiques sur les façades du bâtiment, mais aussi une réussite relative des travaux d'isolation (extérieur des façades est et ouest, double vitrage). Ainsi, la question thermique commence-t-elle à agacer les habitants qui ne constatent pas vraiment de bénéfice significatif sur leur facture, suite aux travaux réalisés. Peu d'habitants s'enthousiasment à l'idée de ces travaux qu'ils considèrent surtout selon un angle juridique. L'absence de conception d'ensemble contribue vraisemblablement à ces résultats en demi-teinte.

Acoustique

Le confort acoustique est un sujet de préoccupation majeure pour les habitants mais aussi pour SA Mont-Blanc. Ces derniers sont sensibles à l'augmentation de la réverbération sonore et l'effet de contraste que peuvent provoquer des travaux d'amélioration du confort thermique, réduisant de fait le confort acoustique. Or, les habitants font déjà état d'une certaine gêne sonore entre voisins.   l'intérieur des logements, les nuisances provoquées par le passage de l'autoroute et du Fier restent donc anecdotiques, ce sont les nuisances provoquées par les logements adjacents qui sont relevées par leurs occupants.

Sur ce sujet, les copropriétaires souhaiteraient que leur soit proposé des solutions collectives qu'ils pourraient décider de mettre en œuvre individuellement.

Olfactif

"Les odeurs de cuisine de tous les étages précédents remontent jusqu'à nous." Enfin, au chapitre du confort, il faut noter que certains copropriétaires des derniers étages se plaignent de la diffusion des odeurs de cuisine. Les buses d'aération sont, en effet, communes et les odeurs montent jusqu'aux derniers étages où elles tendent à se cumuler et deviennent désagréables.

Extension

Nouveaux logements

Les copropriétaires ont compris la logique de financement d'une potentielle opération du type de celles proposées par le programme Mix'Cté 2 et nous ont exprimé leur positionnement face à l'accroissement du nombre de logements. Sans arriver à une opinion unanime, nous pouvons considérer qu'ils préfèrent un financement optimal de l'opération par un

nombre de logements supplémentaires suffisants, plutôt qu'une limitation de principe du nombre de logements créés par l'extension.

Cela dit, confrontés à des objectifs chiffrés, les copropriétaires tendent à s'accorder sur un nombre de logements supplémentaires optimal équivalent à une croissance de 50% de la capacité du bâtiment. Ce chiffre important implique d'exploiter simultanément plusieurs des pistes présentées dans le chapitre "potentiel du site".

Usage de la toiture

"On a cette surface immense, ce serait dommage de ne pas l'exploiter."

Les copropriétaires s'accordent à dire que le vaste toit-terrasse doit être exploité, mais le consensus semble s'arrêter là. Certains copropriétaires, tombent bien sûr d'accord avec la solution de l'ajout de nouveaux logements en surélévation, mais d'autres, surtout les habitants du dernier étage, ne sont guère enthousiasmés par cette perspective. Ces derniers lui préfèrent la perspective d'aménager les toitures en terrasses, jardins, ou même la possibilité d'acheter le foncier au dessus

de leur logement pour les transformer en duplex.

Par ailleurs, les copropriétaires se saisissent de la question de la production d'énergie et plébiscitent l'implantation de panneaux solaires sur les toits.

Apparence

Une préoccupation surtout portée par SA Mont-Blanc; dégager de la charge foncière ne sert à rien si celle-ci ne se vend pas. Il faut donc que le bâtiment soit attractif. "Les Myrtilles" sont aujourd'hui en façade de l'agglomération d'Annecy, lorsqu'on l'aborde par l'autoroute depuis Aix-les-Bains. C'est un bâtiment très visible, tenant une place importante dans le patrimoine de SA Mont-Blanc qui souhaite le valoriser.

Les habitants tendent à partager ce point de vue ; malgré les qualités formelles du bâtiment, il semble que son apparence ne soit guère appréciée par ses copropriétaires. L'un d'entre eux résume ce sentiment par cette phrase : "C'est dommage que l'aspect extérieur de l'immeuble ne rende pas justice à la qualité intérieure des logements." ■

6. Objectifs du projet



En tenant compte des résultats de la concertation des copropriétaires, et des pistes avancées dans ce programme. Les équipes de conception devront produire un projet de réhabilitation et d'extension de la copropriété "Les Myrtilles" qui sera apprécié par le Jury du concours.

La forme des éléments du rendu, telle qu'indiquée dans le règlement du concours, implique la réalisation des produits suivants :

- Les éléments graphiques qui seront présentés sur 2 panneaux au format A0:

→ Un plan masse au 1/200^e mettant en évidence les extensions proposées;

→ Un plan de niveau des logements réalisés en extension au 1/200^e;

→ Une coupe au 1/200^e mettant en évidence l'extension et son rapport avec l'existant;

→ Une perspective permettant d'apprécier l'insertion du projet;

→ Des schémas ou détails au libre choix du candidat.

- Un mémoire technique de 10 pages au format A4 présentant :

→ Les choix architecturaux;

→ Les dispositions constructives;

→ L'économie du projet.

Sur le fond, les équipes devront proposer un projet à même de vérifier les hypothèses qui ont motivé le lancement du concours Mix'Cité 2, en veillant à aborder cinq thématiques transversales qui garantissent l'intérêt du projet pour les copropriétaires.

Proposer des solutions d'économie d'énergie

Les projets proposés par les équipes de concepteurs devront veiller à apporter une solution à l'impératif de rénovation énergétique, de manière globale. Il importe, en effet, de considérer la question énergétique, non-pas comme une accumulation d'équipements techniques rapportés, mais comme une re-conception totale du climat du bâtiment.

Proposer des solutions d'extension en veillant à l'impératif de solvabilité

L'extension du bâtiment devra s'avérer qualitative, de manière à satisfaire les copropriétaires, attirer les nouveaux acheteurs, et influencer positivement les services de la ville.

Cela dit, la densification de la parcelle n'est pas la fin de ce projet, mais son moyen. Il s'agit donc de considérer l'ajout de logements supplémentaires comme une manière de dégager des fonds suffisants pour financer la réhabilitation et non comme un poste de dépense supplémentaire.

Proposer des solutions d'amélioration de l'accessibilité

L'immeuble "Les Myrtilles" n'étant pas satisfaisant du point de vue de l'accessibilité, les équipes devront présenter, dans leur projet, une amélioration substantielle de cette variable.

Il est à noter que si la solution choisie, pour l'extension de la copropriété, est la surélévation, l'ajout d'ascenseurs devient obligatoire.

Proposer des réponses aux souhaits des habitants

Les souhaits des habitants peuvent excéder les problématiques de la recherche et parfois s'avérer contradictoires. Ils n'en sont pas moins primordiaux puisqu'ils constituent la condition *sine qua non* de la transposition de l'expérimentation dans la pratique courante.

Les équipes de conception devront donc répondre au mieux aux attentes des copropriétaires et se montrer pédagogiques lorsqu'ils choisissent de les remettre en question.

Proposer une démonstration de la faisabilité technique des projets

Dans l'optique d'une hypothétique réalisation ultérieure du projet présenté, les équipes devront s'attacher à démontrer que la solution d'extension, qu'elles auront retenue, est bien en phase avec la capacité structurelle de l'immeuble "Les Myrtilles".

Proposer une étude économique qui scinde les éléments du projet

L'économie du projet étant l'élément clef de sa viabilité et du déblocage de la prise de décision dans les copropriétés, les équipes devront proposer une étude économique complète de leurs propositions. Cette étude devra estimer les dépenses attenantes à chaque élément composant le projet, puis évaluer les bénéfices attendus. ■

7. Présentation des projets



Résultats du concours

Après quatre mois de travail, les trois équipes ont remis leur projet de réhabilitation et d'extension de la résidence "Les Myrtilles", répondant à un programme, élaboré avec la participation des copropriétaires.

Les trois projets ont été analysés et classés par le jury, composé de représentants des copropriétaires, d'élus et de professionnels associés.

Les membres du jury ont porté leur attention sur la production de nouveaux logements ainsi que sur la part foncière dégagée et le prix de vente des futurs logements.

En ce qui concerne la réhabilitation de l'existant, les projets ont été jugés à partir des solutions proposées en matière d'amélioration thermique et acoustique, d'optimisation énergétique et d'amélioration du confort de vie.

Par ailleurs, le jury a apprécié la qualité des espaces extérieurs, tout comme la gestion des circulations et du stationnement, problématique contemporaine du développement de projet, en particulier en site dit "tendu".

De même, le soin apporté à l'image de la copropriété, par la modification des façades et la création d'une meilleure accessibilité, ont contribué à départager les équipes.

Enfin, le jury a considéré l'approche économique de chaque projet, au travers des dépenses engagées, des recettes et bénéfices potentiels, mais aussi selon le modèle économique proposé (bilan prévisionnel de l'opération).

Les équipes sélectionnées ont su proposer des projets témoignant d'un investissement considérable, d'un important travail d'étude et d'une réflexion conséquente. Leurs expériences et leurs savoir-faire leur ont ainsi permis d'explorer et d'imaginer des solutions alternatives, en matière de réhabilitation et de densification raisonnée des quartiers d'habitat collectif.

Clôturé avec succès, le concours d'idées Mix'Cité 2 a mis en évidence la possibilité d'une remise en projet des quartiers d'habitat collectif, intégrant notamment leur densification bâtie et/

ou résidentielle. Le renouvellement urbain contribue ainsi à la revalorisation du patrimoine bâti et des résidences des années 70.

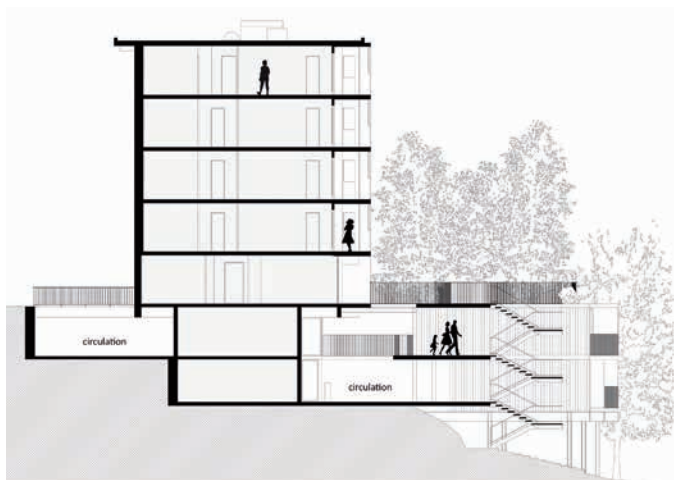
Cette expérience a apporté des solutions permettant de vérifier les hypothèses formulées en préambule du concours d'idées.

Bien que ces hypothèses soient en partie validées, ce concours d'idées souligne, notamment au travers des différents projets proposés, la nécessité d'un traitement au cas par cas des sites potentiels de densification, de réhabilitation ou encore de requalification.

Il convient alors d'identifier précisément les leviers d'action, indispensables à la réalisation de ce type d'opération et de définir les moyens par lesquels ces derniers pourraient être activés. C'est en particulier l'objectif que s'est fixé le CAUE de Haute-Savoie, dans une démarche d'approfondissement de l'expérimentation Mix'Cité 2. ■



1^{er} prix THINK TANK



Coupe AA'



Coupe BB'



Les membres de l'équipe :

- THINK TANK architecture paysage urbanisme, architecte mandataire ;
- Marianne Jouanny, architecte associée ;
- ArtxBat Bureau d'études techniques, économiste, BET structures et fluides.

Les chiffres-clés :

- Nombres de logements créés : 13 nouveaux logements, dont 4 dans le bâtiment existant ;
- Foncier dégagé : 630 m² en neuf et 138 m² en ancien, soit 768 m² de logement créés ;
- Coût total du projet : 6 197 894 € TTC ;
- Recettes potentielles (vente + économies escomptées) : 4 844 400 € TTC ;
- Bilan brut (hors subventions et réduction des charges) : - 2 261 894 € TTC, soit 62 830 € TTC/logement existant restant à charge des occupants actuels.



Le projet :

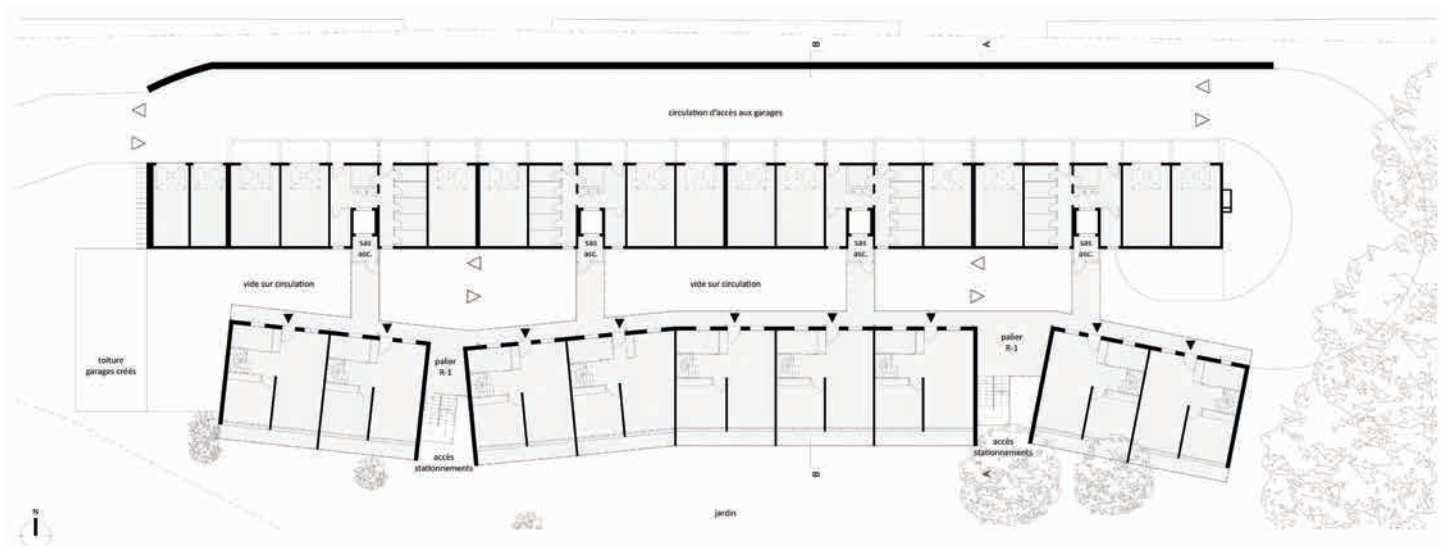
L'équipe a su convaincre le jury en proposant une profonde remise en projet de la résidence "Les Myrtilles". Le projet se définit par le renouvellement de l'image de la copropriété et la modernisation de l'existant, en cohésion avec l'extension envisagée.

L'équipe met l'accent sur la sécurité du bâtiment, en prévoyant à sa mise aux normes (incendies). L'accessibilité du site est traitée par la réorganisation des cages d'escaliers existantes. L'installation d'un ascenseur, au sein de chaque montée, permet ainsi de conserver le système des circulations internes actuel.

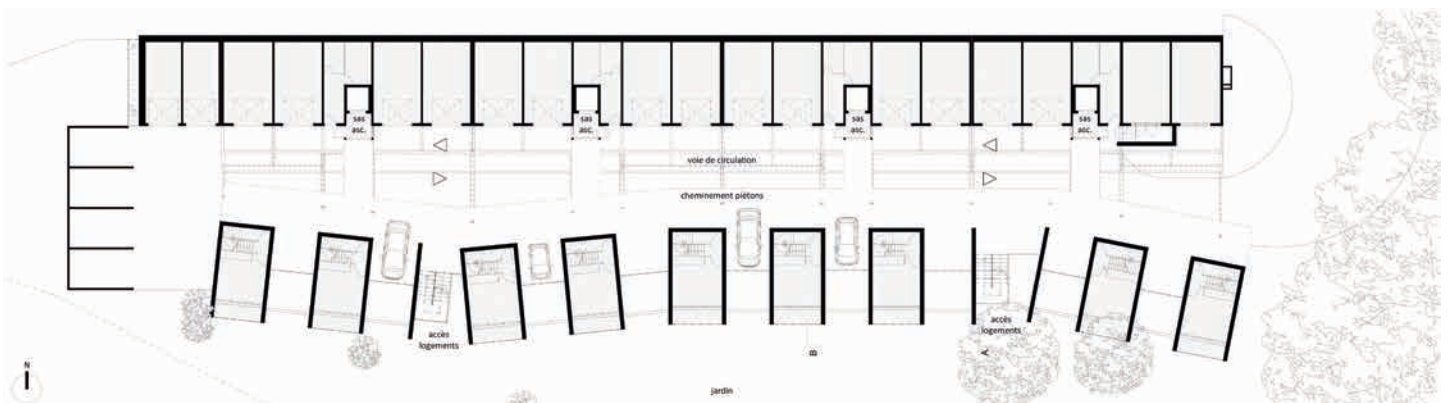
La réhabilitation thermique et acoustique du bâtiment, source d'importantes économies d'énergie et de confort pour les habitants, est conçue avec soin.

Une intégration bâtie et un agencement réfléchi des espaces extérieurs apportent de nouvelles qualités à l'immeuble.

Enfin, le projet peut être développé en plusieurs phases opérationnelles distinctes.

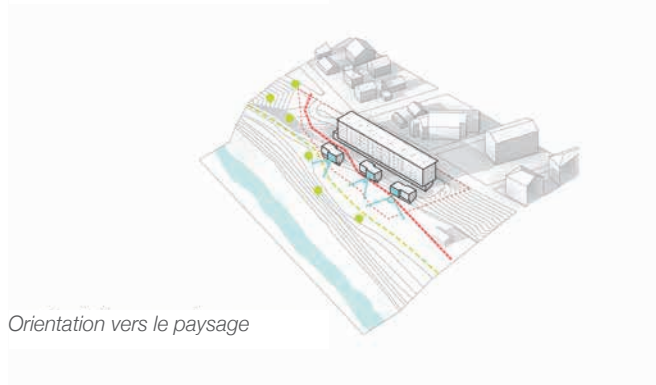
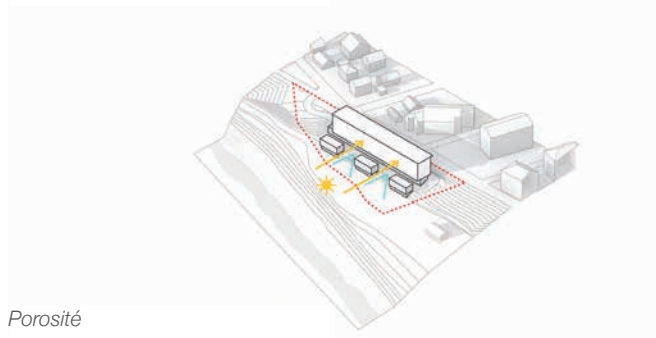
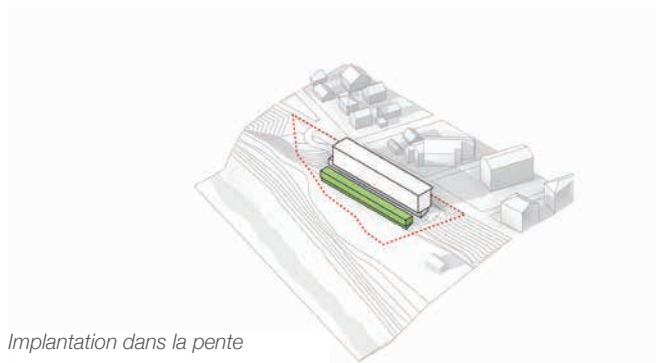


Plan étage R-1



Plan étage R-2

2^e prix Atelier Martin Grenot



Les membres de l'équipe :

- Atelier Martin Grenot Architecte, architecte mandataire ;
- EIC2, économiste ;
- GMS Structures, BET structures ;
- Bureau Brière, BET fluides.

Les chiffres-clés :

- Nombre de logements créés : 16 nouveaux logements, dont 4 dans le bâtiment existant ;
- Foncier dégagé : 869 m² en neuf et 184 m² en ancien, soit 1 053 m² de logement créés ;
- Coût total du projet : 4 667 556 € TTC ;
- Recettes potentielles (vente + économies escomptées) : 5 098 888 € TTC ;
- Bilan brut (hors subventions et réduction des charges) : + 5 092 € TTC, soit 141 € TTC/logement existant au bénéfice des occupants actuels.



Le projet :

Intitulé "cohabiter les pentes du fier", le projet prévoit une véritable intégration du bâti, au sein de son environnement, mais aussi un travail approfondi quant à la qualité des aménagements extérieurs. La forme architecturale du projet se définit dans la filiation de l'existant, tout en intégrant un renouvellement de la vêtue ainsi qu'une réécriture des balcons et de leur fonction.

Par ailleurs, les logements envisagés présentent des typologies différentes, répondant ainsi aux divers besoins des futurs habitants.

L'efficacité opérationnelle du projet et sa conformité aux règles d'urbanisme en vigueur sont recherchées.

Le projet présente un cadre économique avantageux, permettent de potentiels bénéfiques financiers. Le traitement de l'amélioration de l'immeuble existant est cependant très simple.

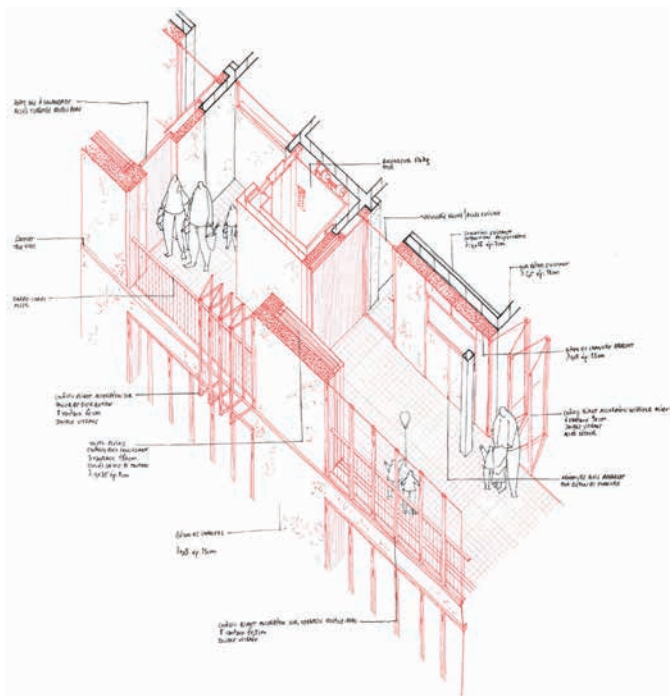


Plan rez-de-chaussée



Plan rez-de-chaussée de l'extension

3^e prix Ateliers PNG architecture et Boidot & Robin



Plan axonométrique façade sud

Les membres de l'équipe :

- Atelier png architecture, architecte mandataire ;
- Atelier Boidot & Robin architectes, architecte associé ;
- TEC.LM, économiste ;
- BE Vessière, BET structures ;
- ICEGEM, BET fluides.

Les chiffres-clés :

- Nombre de logements créés : 20 nouveaux logements, au sein du bâtiment existant ;
- Foncier dégagé : 1 150 m² de logement créés, à partir de l'existant.
- Coût total du projet : 5 981 053 € TTC ;
- Recettes potentielles (vente + économies escomptées) : 4 542 320 € TTC ;
- Bilan brut (hors subventions et réduction des charges) : - 2 358 553 € TTC, soit 65 515 € TTC/logement existant restant à charge des occupants actuels.



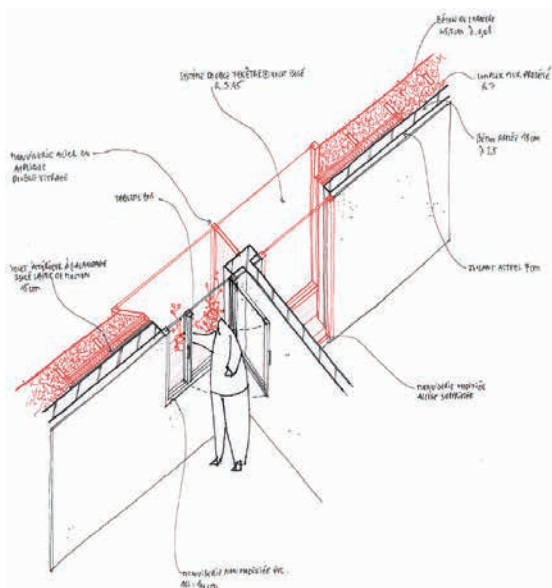
Le projet :

Ambitieux, ce projet se distingue des autres par l'augmentation de la densité résidentielle du site, sans en augmenter la densité bâtie. Le principe étant "d'accueillir les nouveaux occupants dans le "foyer originel"; tout en réhabilitant celui-ci dans son épaisseur".

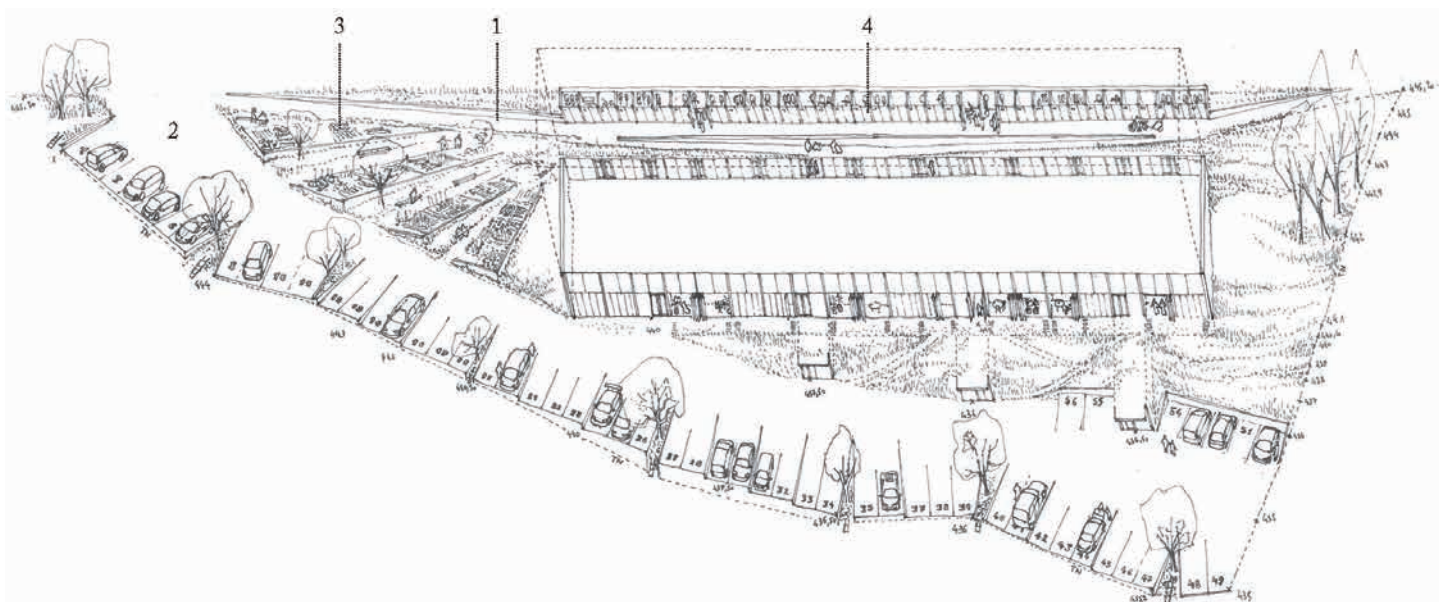
Le parti est pris de ne produire des logements qu'à partir de l'existant et en dépit du stationnement, relégué à l'extérieur, en contre-bas de la parcelle. Le projet dégage malgré tout une part foncière considérable.

Mettant l'accent sur l'intérêt écologique et environnemental, l'équipe propose un projet permettant d'importantes économies d'énergie.

Cela se traduit par la mise en place d'une enveloppe thermique remarquable, intégrant des biomatériaux. Le coût total du projet reste élevé, cependant des voies d'optimisation des dépenses pourraient être explorées.



Plan axonométrique façade nord



Plan axonométrique de l'environnement proche: carports et mini-box

8. Conclusion



Le CAUE de Haute-Savoie souhaite poursuivre l'expérience, notamment en s'associant avec des acteurs économiques (promoteurs immobiliers, opérateurs et aménageurs).

L'approfondissement de cette expérimentation s'appuiera sur une étude détaillée du projet architectural de l'équipe lauréate. L'objectif sera de vérifier les conditions de réussite d'une telle opération de réhabilitation et de densification d'une copropriété privée, en maîtrisant le modèle économique.

Ainsi, cette recherche devrait permettre de proposer aux collectivités et aux copropriétés, une méthode d'action visant à concrétiser ce type d'opération sur le territoire, dans l'esprit d'en préserver l'attractivité et les qualités exceptionnelles.



mixcité

