

Mix'Cité_ Une expérience du CAUE de Haute-Savoie
Vers des espaces habités augmentés



Repères

Circonstances_ faire mieux avec moins

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

Exploration_ évaluer les conditions de réussite de l'opération

Imagination_ de l'opportunité à la stratégie



Circonstances

Faire mieux avec moins

Les enjeux d'une société_ retrouver le sens de l'environnement

« L'**architecture** est une expression de la **culture**.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'**intérêt public** (...) »_

Loi n ° 77-2 du 3 Janvier 1977 sur l'architecture_ article 1er

Les enjeux d'une société_ retrouver le sens de l'environnement

« Le patrimoine est l'héritage du passé, dont nous profitons aujourd'hui et que nous transmettons aux générations à venir »

Extrait de la convention sur le patrimoine mondial de l'UNESCO, 1972

« le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »_

Rapport Bruntland, 1987

Les enjeux d'une société_ retrouver le sens de l'environnement

Depuis le tournant du XXI^e siècle l'enjeu environnemental est devenu une question de société majeure_

Tous les champs de l'aménagement et de la construction sont irrémédiablement impactés par ce nouveau paradigme

« Chaque ville étant différente, c'est à chacune qu'il appartient de trouver son propre chemin pour parvenir à la durabilité »_

Charte d'Aalborg (campagne européennes des villes durables), 1994

« L'utopie aujourd'hui, c'est retrouver le sens du local »_

F. Choay – publication sur le site Aroots.org le 3 avril 2002

Les enjeux d'une société_ retrouver le sens de l'environnement

74
Haute-Savoie
c.a.u.e



Efficacité

- Protéger l'espace
- Densifier
- Imposer des règles
- Equiper
- Massifier

Qualité (de vie)

- Optimiser l'espace
- Intensifier
- Permettre la créativité
- Créer des ambiances
- Fructifier les particularités

L'intensité urbaine pour une transition énergétique réussie

Les circonstances locales_ Un territoire sous forte pression

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



en Haute-Savoie

+ 12 000 habitants / an

L'équivalent du nouvel
Annecy en 10 ans

De 460 à 200 ha / an
(2004 à 2014)

Les circonstances locales_ Un territoire qualitatif, contraint et précieux

74
Haute-Savoie
c|a.u.e



- _ Topographie marquée
- _ Lacs
- _ Agriculture
- _ Tourisme été/hiver

**L'économie de l'espace
foncier s'impose !**

Mix'cité_ Enoncé des hypothèses

Un territoire précieux_ Un territoire actif

Accueillir, sédentariser, faire vivre / Créer les conditions d'un cadre de vie de qualité

Préserver l'espace et la nature / Optimiser l'espace urbanisé

Réduire les impacts environnementaux / Conserver le parc existant et l'améliorer

Vivre bien ici / Augmenter le confort de vie des logements (existants et futurs)

Engager les actions / Sécuriser et « solvabiliser » les propriétaires

Évaluer les conditions par l'expérience / Proposer des processus de projet

Engager des travaux de mise à niveau importants / Equilibrer le coût des travaux par la vente de surface à bâtir

Les circonstances locales_ Un territoire qualitatif, contraint et précieux

74
Haute-Savoie
c | a.u.e



Réhabiliter et intensifier
les espaces habités

Film Mix'cité2_
*Réhabiliter et intensifier
les espaces habités*

Altius Prod

Expérience

Les Myrtilles à Meythet

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74
Haute-Savoie
c.a.u.e



Les Myrtilles à Meythet

Un quartier hétérogène

Des réseaux de mobilité
en cours de déploiement

Une rénovation urbaine
attendue

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



Les Myrtilles

36 logements (3900m²)

Une construction de
1970

Absence d'accessibilité

Des attentes de confort

Un programme élaboré
avec les habitants.

Expérience_ les Myrtilles à Meythet



Un programme concerté

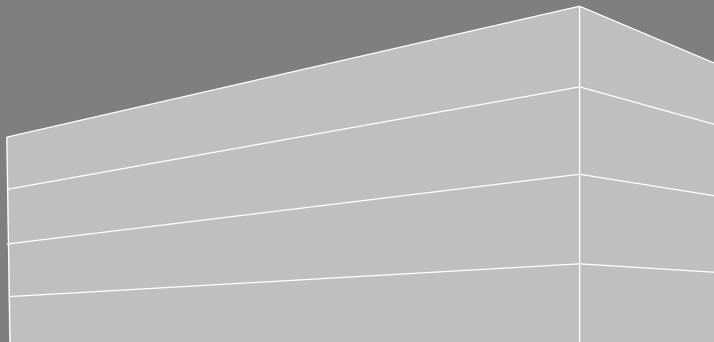
Amélioration énergétique

Modernisation de l'image

Agrandissement des
balcons

Aménagement de
l'accessibilité

Une extension mesurée
qui ne soit pas une gêne.



Expérience_ les Myrtilles à Meythet

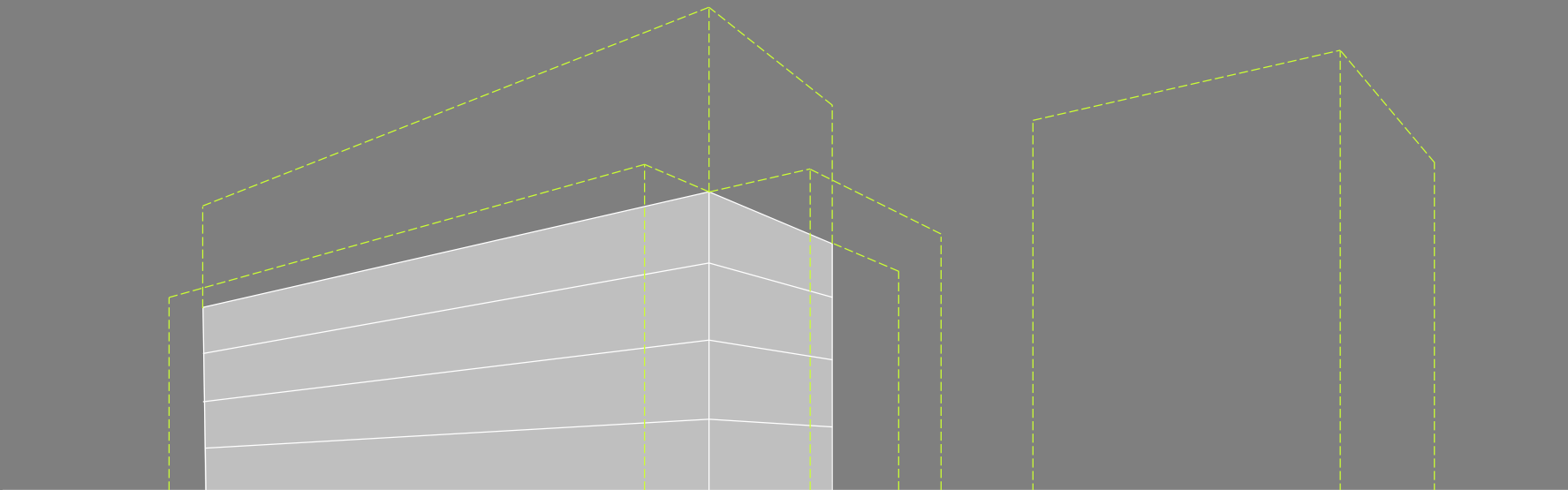
Un concours d'idée

3 équipes admises à concourir :

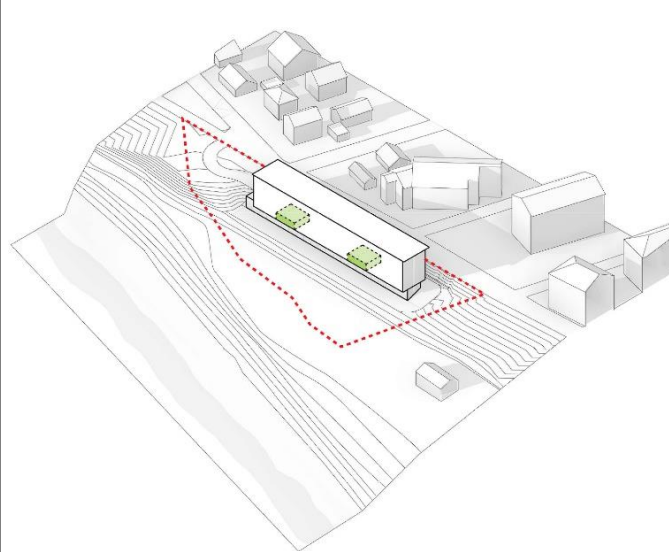
- Atelier Martin Grenot
- THINK TANK architecture et Marianne Jouanny
- PNG et Boidot & Robin

Objectif

Répondre au programme de réhabilitation et proposer une extension optimale

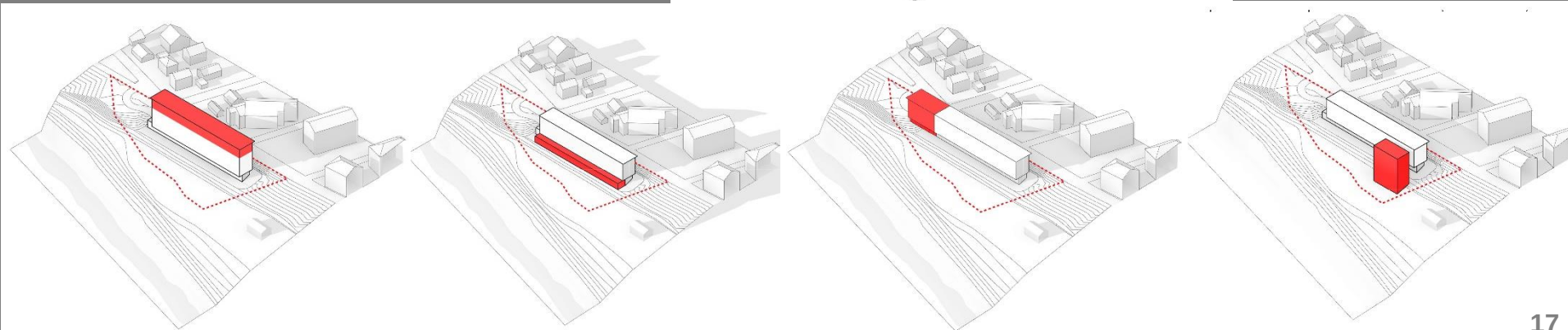


Expérience_ les Myrtilles à Meythet



Proposer une extension en cohérence avec les spécificité du lieu

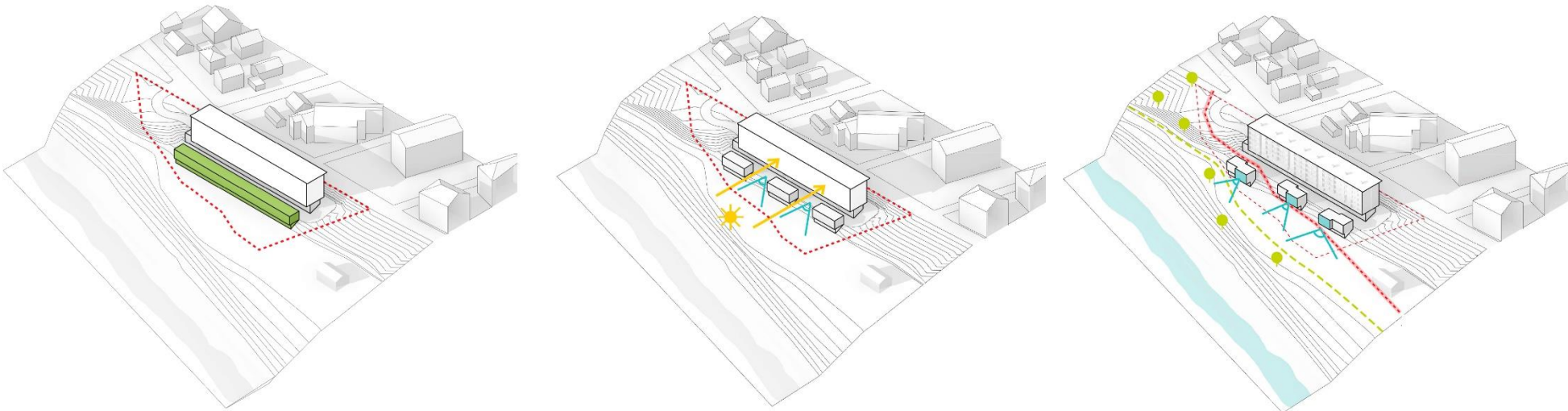
Un sujet d'urbanisme, de paysage, d'architecture : Organiser l'espace en tenant compte de ses circonstances particulières (topographie, espace, vie locale, souhait des habitants...)



Expérience_ les Myrtilles à Meythet

Proposer une extension
en cohérence avec les
spécificité du lieu

Un sujet d'urbanisme, de
paysage, d'architecture :
Organiser l'espace en
tenant compte de ses
circonstances
particulières
(topographie, espace, vie
locale, souhait des
habitants...)



Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74 Haute-Savoie
c.a.u.e

3^{eme} prix

PNG architecture et
Boidot & Robin, *architectes*

TEC.LM, *économiste*

BE Vessière, *BET structure*

ICEGEM, *BET fluide*

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



Extrait du projet de l'Atelier Martin Grenot, architecte

2^{eme} prix

Atelier Martin Grenot,
architecte

EIC2, *économiste*

GMS Structures, *BET structure*

Bureau Brière, *BET fluide*

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



1^{eme} prix

THINK TANK Architecture
et Marianne Jouanny,
architectes

ArtxBat, *économiste, BET*
structure et BET fluide

Engagement d'une étude
approfondie du projet

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



Extrait du projet de THINK TANK architecture

1^{eme} prix

THINK TANK Architecture
et Marianne Jouanny,
architectes

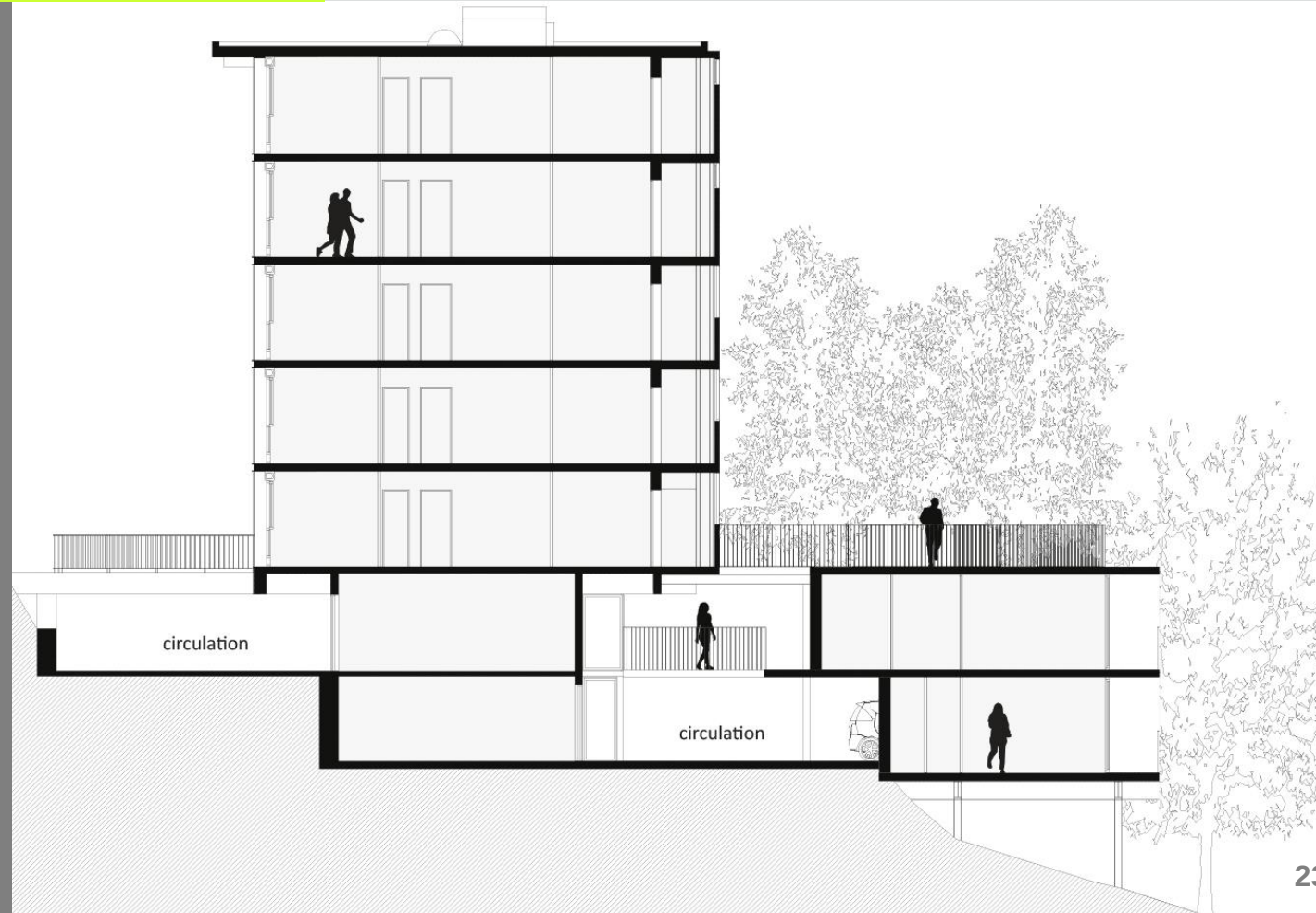
ArtxBat, *économiste, BET
structure et BET fluide*

Engagement d'une étude
approfondie du projet

L'intensité urbaine pour une transition énergétique réussie

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74
Haute-Savoie
c.a.u.e



1^{eme} prix

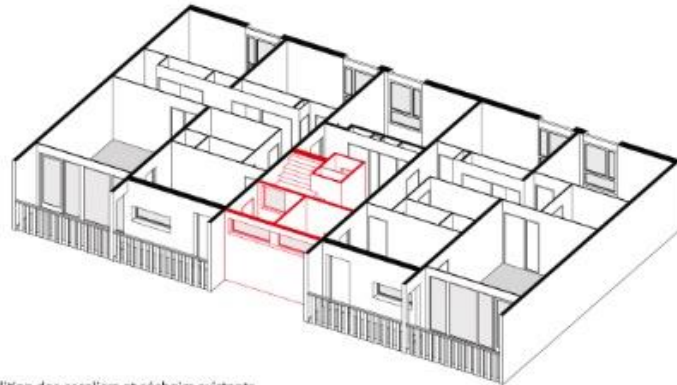
THINK TANK Architecture
et Marianne Jouanny,
architectes

ArtxBat, *économiste, BET
structure et BET fluide*

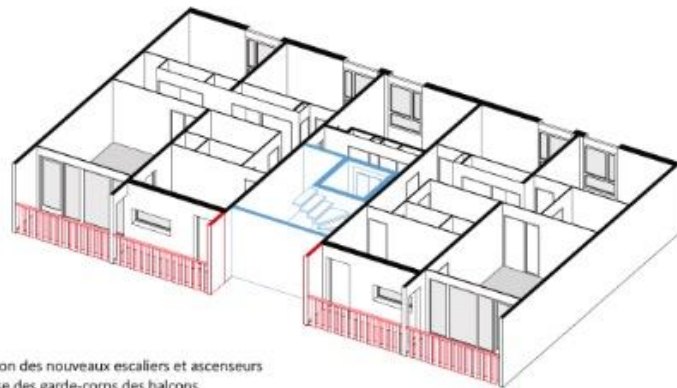
Engagement d'une étude
approfondie du projet

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74 Haute-Savoie
c|a.u.e

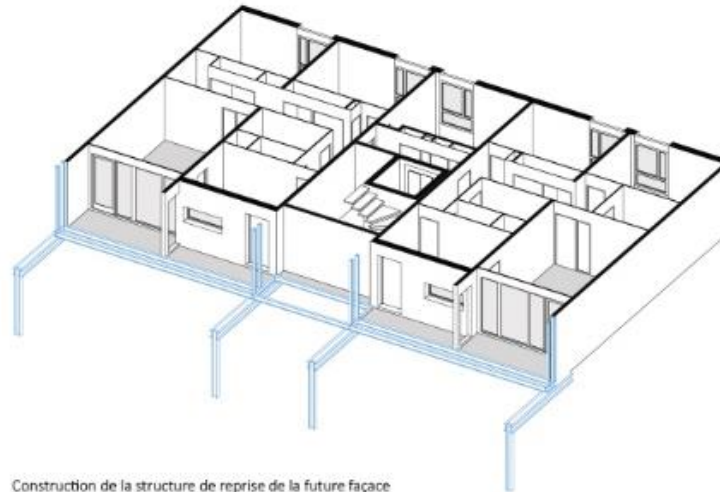


Démolition des escaliers et séchoirs existants

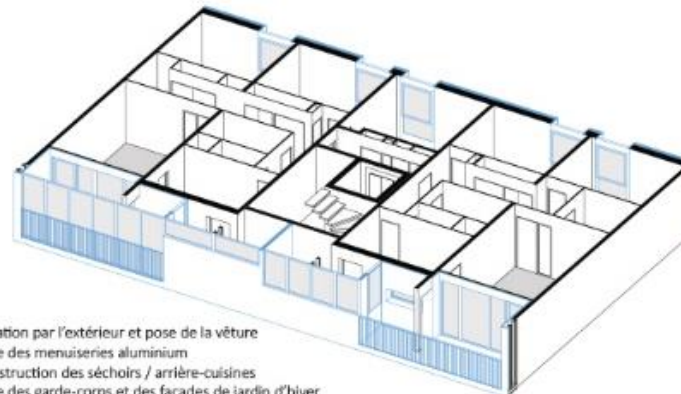


Création des nouveaux escaliers et ascenseurs
Dépose des garde-corps des balcons

Extrait du projet de THINK TANK architecture



Construction de la structure de reprise de la future façade



Isolation par l'extérieur et pose de la vêtue
Pose des menuiseries aluminium
Construction des séchoirs / arrière-cuisines
Pose des garde-corps et des façades de jardin d'hiver

1^{eme} prix

THINK TANK Architecture
et Marianne Jouanny,
architectes

ArtxBat, *économiste, BET*
structure et BET fluide

Engagement d'une étude
approfondie du projet

Expérience_ les Myrtilles à Meythet

74 Haute-Savoie
c|a.u.e



Copropriétaires : quels enjeux ?

Film Mix'cité2_
Réhabiliter et intensifier
les espaces habités,
*Copropriétaires, quels
enjeux?*

Altius Prod

Exploration

Evaluer les conditions de réussite de l'opération

Des idées à l'évaluation d'un projet

Affiner le projet architectural

Réalisation d'un Avant Projet

Evaluation de l'enveloppe financière prévisionnelle par groupe de travaux

Optimisation du nombre de logements créés

(Passage de 9 appartements 765m²SDP à 17 appartements 1335m²SDP)

Un groupe de travail pluridisciplinaire pour évaluer le sujet et définir les conditions de sa réussite.

Réunir les acteurs de l'habitat et du logement

Aménageur / Promoteur

Copropriétaires & Syndic

Notaire

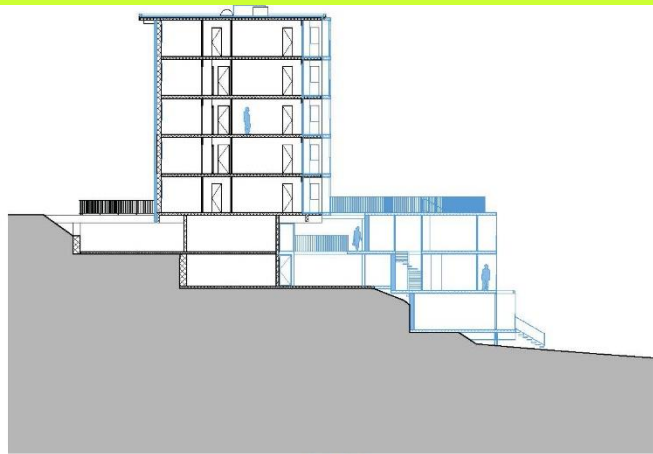
ANAH / ADIL

Evaluer le processus urbain

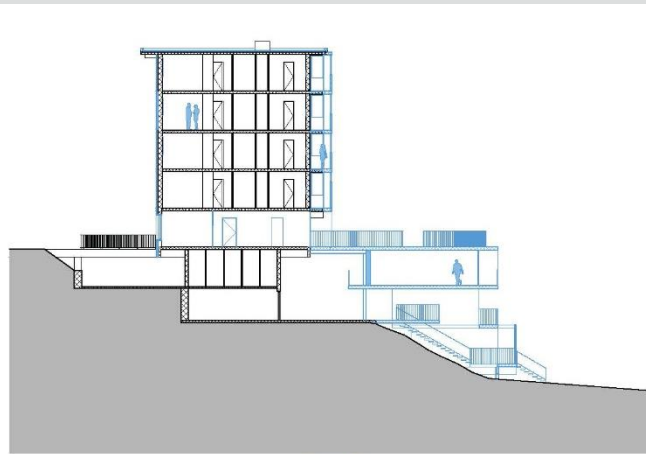
Collectivité locale

Urbaniste

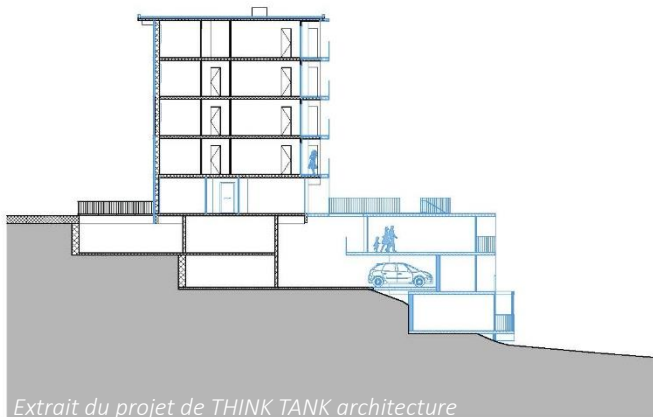
Des idées à l'évaluation d'un projet



Coupe AA

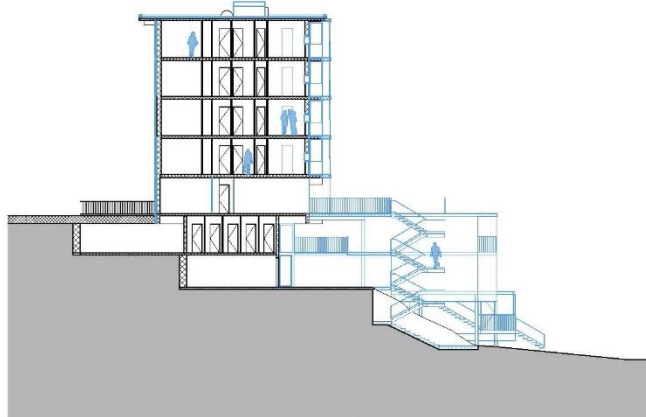


Coupe BB



Coupe CC

Extrait du projet de THINK TANK architecture



Coupe DD

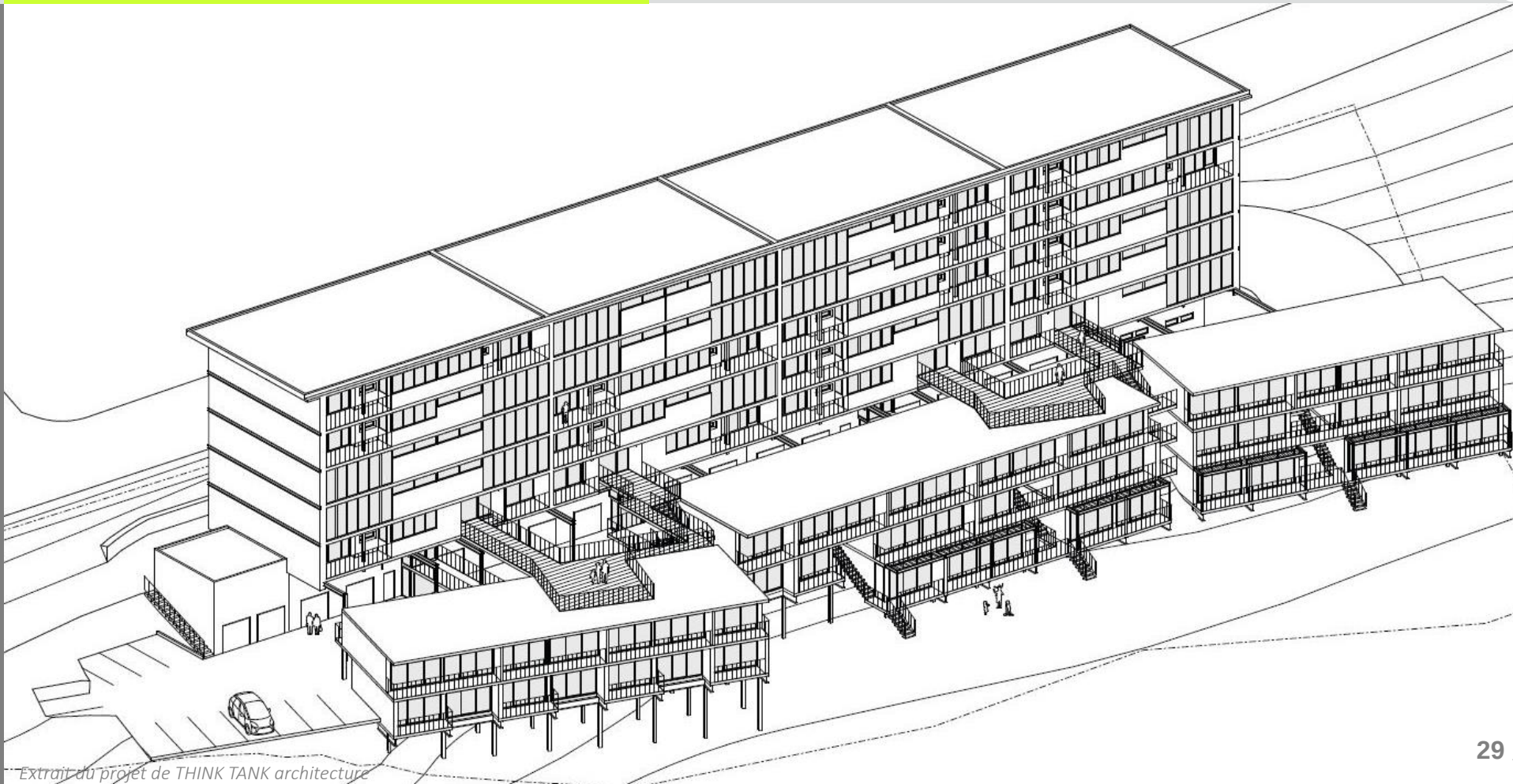
Affiner le projet architectural

Optimisation du nombre de logements créés
Passage de 9 appartements (765m²SDP) à 17 appartements (1335m² SDP)

THINK TANK Architecture

Des idées à l'évaluation d'un projet

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



Affiner le projet architectural

Optimisation du nombre de logements créés
Passage de 9 appartements (765m²SDP) à 17 appartements (1335m² SDP)

THINK TANK Architecture

Des idées à l'évaluation d'un projet

74 Haute-Savoie
c|a.u.e

Affiner le projet architectural

Optimisation du nombre de logements créés
Passage de 9 appartements (765m²SDP) à 17 appartements (1335m² SDP)

THINK TANK Architecture



Des idées à l'évaluation d'un projet

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



Affiner le projet architectural

Optimisation du nombre de logements créés
Passage de 9 appartements (765m²SDP)
à 17 appartements (1335m² SDP)

THINK TANK Architecture

Des idées à l'évaluation d'un projet

Scénario A

Réhabilitation thermique de l'enveloppe

Isolation laine de roche, nouvelle vêtture bardage acier, vanelles externes pour les baies

Nord, protection solaires des baies sud, réparation des défauts d'étanchéité, optimisation des systèmes VMC et Chauffage, réparations structurelles

(changement des baies et des tableaux électriques non retenus au niveau copro / environ 18750€/lgt si action individuelle)

Vers un équilibre du programme

- Une réhabilitation soignée et pérenne (selon 3 scénarii)

Scénario B

Réhabilitation thermique de l'enveloppe et extension des balcons

Elargissement d'1 mètre des balcons sur nouvelle structure, création potentiel de nouveaux celliers, Création d'une vêtture externe formant jardins d'hiver

- Création de 4 appartements dans le l'immeuble existant

Scénario C

Réhabilitation thermique de l'enveloppe, extension des balcons et installation d'ascenseurs

Travaux de reprise des cages d'escalier et intégration de « monte personnes » en remplacement des anciennes gaine de vide-ordure (non PMR)

- Construction de 15 appartements (1100m²sdp) neufs

Des idées à l'évaluation d'un projet

CONSTRUCTION LOGEMENTS NEUFS

Construction neuve	Travaux (1800€ht/m²)	-3 050 000 €ttc
	Honoraires, Marge, assurance, Taxes	-1 000 000 €ttc
Charge foncière (500€ttc/m² SP)		-550 000 €ttc
Recettes vente des logements (4250€tc/m²)		4 600 000 €ttc

Bilan

0 €ttc

Vers un équilibre du programme

- Une réhabilitation soignée et pérenne (selon 3 scénarii)

REHABILITATION DE L'IMMEUBLE EXISTANT

		Scénario A	Scénario B	Scénario C
Travaux de réhabilitation	Travaux	-900 000 €ttc	-1 010 000 €ttc	-1 490 000 €ttc
	Honoraires, Marge, assurance, Taxes	-160 000 €ttc	-180 000 €ttc	-270 000 €ttc
Création de 4 appartements	Travaux (700€ht/m²)	-275 000 €ttc	-275 000 €ttc	-275 000 €ttc
	Honoraires, Marge, assurance, Taxes	-75 000 €ttc	-75 000 €ttc	-75 000 €ttc
Recette vente de 4 appart.		520 000 €ttc	520 000 €ttc	520 000 €ttc
	<i>Bilan</i>	<i>-890 000 €ttc</i>	<i>-1 020 000 €ttc</i>	<i>-1 590 000 €ttc</i>
	<i>reste à charge / lgt</i>	<i>-25 000 €ttc/lgt</i>	<i>-28 300 €ttc/lgt</i>	<i>-44 200 €ttc/lgt</i>
Recette Foncière		550 000 €ttc	550 000 €ttc	550 000 €ttc
	<i>Bilan</i>	<i>-340 000 €ttc</i>	<i>-470 000 €ttc</i>	<i>-1 040 000 €ttc</i>
	<i>reste à charge / lgt</i>	<i>-9 400 €ttc/lgt</i>	<i>-13 000 €ttc/lgt</i>	<i>-28 900 €ttc/lgt</i>
Recettes aides (j'écórénove et accessibilité)		90 000 €ttc	90 000 €ttc	170 000 €ttc
	<i>Bilan</i>	<i>-250 000 €ttc</i>	<i>-380 000 €ttc</i>	<i>-870 000 €ttc</i>
	<i>reste à charge / lgt</i>	<i>-7 000 €ttc/lgt</i>	<i>-10 500 €ttc/lgt</i>	<i>-25 000 €ttc/lgt</i>

- Création de 4 appartements dans le l'immeuble existant

- Construction de 15 appartements (1100m²sdp) neufs

Des idées à l'évaluation d'un projet

74 Haute-Savoie
c a.u.e



Professionnels : quels enjeux ?

Film Mix'cité2_
Réhabiliter et intensifier
les espaces habités,
*Professionnels, quels
enjeux?*

Altius Prod

Imagination

De l'opportunité à l'élaboration d'une stratégie

L'intensité urbaine pour une transition énergétique réussie

Des opportunités

74 Haute-Savoie
c.a.u.e



Projet de surélévation_ 127 147 rue de Lausanne, Genève_ Lacroix Chessex architectes



Surélévation_ 2 rue Bovy-Lysberg, Genève_ Bassi Carrela Marella Architectes

Mix'cité, ça existe déjà !
Mais...

Au gré d'opportunités, les principes développés au sein de l'expérience Mix'cité existent déjà...
Surélévation,
Densification,
Optimisation,
...

Quels enjeux poursuivis pour ces projets?
Quels acteurs?

Du diagnostic à la réalisation

74 Haute-Savoie
c|a.u.e

A l'échelle de l'immeuble

- Analyser (*l'édifice en globalité*)
- Comprendre (*ses qualités et ses faiblesses*)
- Recueillir (*les attentes des propriétaires*)
- Programmer (*un cahier des charges*)
- Estimer (*le coût, le temps, les bénéfices*)
- Proposer (*un projet architectural*)
- Organiser et suivre (*les travaux*)
- Vérifier (*les résultats escomptés*)

Des compétences (MO/MOe)

Des financements (Banques?)



Du diagnostic à la réalisation

74
Haute-Savoie
c.a.u.e



A l'échelle du quartier

- Analyser (*le quartier*)
- Comprendre (*son fonctionnement*)
- Recueillir (*les attentes des habitants*)
- Programmer (*un aménagement*)
- Estimer (*le coût, le temps, les enjeux*)
- Proposer (*un projet urbain*)
- Organiser (*la règle*)

Des compétences (Urbanisme)
Des financements (collectivité?)

Du diagnostic à la réalisation

74 Haute-Savoie
c|a.u.e



A l'échelle du territoire

- Analyser (*le territoire*)
- Evaluer (*les gisements*)
- Proposer (*une stratégie*)
- Organiser (*la règle*)

Des compétences

- Géomaticiens
(Analyse cadastrale)
- Sociétés spécialisées
(Up Factor / ...)
- Urbanistes
- Aménageurs

Organisation d'un processus de projet

Définir la stratégie urbaine

- Diagnostic du territoire / Analyser les potentialités
- Proposer une stratégie de densification / rénovation à l'échelle du territoire
- Adapter la règle d'urbanisme (AOP thématique / conditionnelle)
- Définir les modalités d'accompagnement du projet

Organiser la maîtrise d'ouvrage

- Recueillir les besoins de la copropriété / Analyser l'édifice
- Constituer un programme et l'évaluer
- Choisir un AMO / un promoteur
- Organiser la commande

Passer à l'acte

- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre **complète**
- Elaborer le projet architectural
- Assurer le suivi des travaux

Structurer un processus Eveiller un marché

- Proposer un processus fiable de rénovation / densification qui puisse être étendu.

Une stratégie conjuguant l'intérêt collectif aux intérêts privés

74 Haute-Savoie
c|a.u.e



Élus : quels enjeux ?

Film Mix'cité2_
Réhabiliter et intensifier
les espaces habités,
Elus, quels enjeux?

Altius Prod

Un site dédié



MIX'CITÉ 1 **MIX'CITÉ 2** LES ACTEURS CONTACT

Mix'Cité > Réactiver le logement collectif privé

RÉACTIVER LE LOGEMENT COLLECTIF PRIVÉ

La seconde édition du concours Mix'Cité porte sur les logements collectifs en copropriété. Les hypothèses qu'il s'agit de vérifier sont les suivantes :

- 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 (économies 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 à 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

CONTRIBUTIONS & RESSOURCES

- Les copropriétés, un sujet d'actualité
- Rapport d'expérimentation : Réactiver les copropriétés de logements collectifs
- Rapport d'étude : Pour une mise en œuvre de la densité douce
- Le journal de l'expo : Retour sur l'expérience Mix'Cité 1

Merci