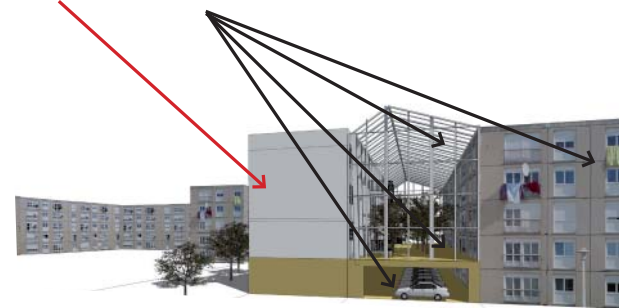


Ceci, paie cela.



**PROGRAMME
REHA**

Requalification
à haute performance
énergétique
de l'habitat collectif

« Closer »

LA PROPOSITION

Elle comporte deux phases. La première consiste à adjoindre au bâtiment, auquel est apportée une isolation par l'extérieur, un jardin d'hiver de grande dimension accueillant :

- des circulations verticales et des extensions de logements,
- des stationnements en sous-sol permettant de supprimer les parkings aériens.

Jouant sur la disponibilité foncière, le projet consiste en seconde phase à accoler au jardin d'hiver un bâtiment neuf aux performances BBC permettant de financer la réhabilitation par la vente des nouveaux logements, le tout selon une approche technique alliant industrialisation, modularité et reproductibilité.



LES POINTS FORTS

- >> densification intéressante exploitant la disponibilité foncière
- la vente de la construction neuve finance la réhabilitation
- >> proposition qui s'intéresse aux espaces collectifs du logement et à la mixité des activités
- >> réflexion originale sur les modes d'habiter
- >> mise aux normes d'accessibilité PMR

QUALITE URBAINE

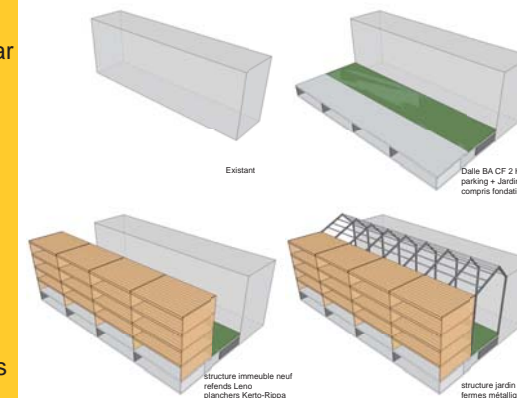
- densification des espaces non bâtis par la construction d'un bâtiment neuf (diversité typologique + mixité programmatique possible) et d'un socle adapté au site
- stationnements intégrés à la construction : réorganisation + couverture + sécurisation
- pieds d'immeubles et circulations douces : réorganisation + végétalisation

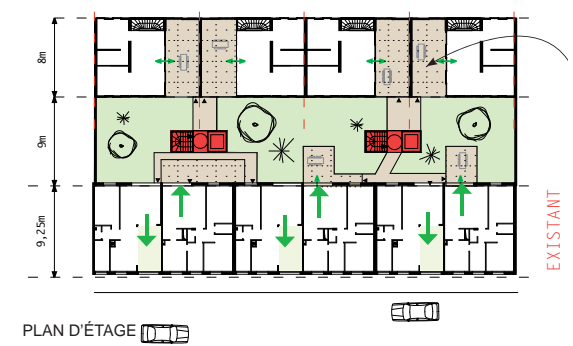
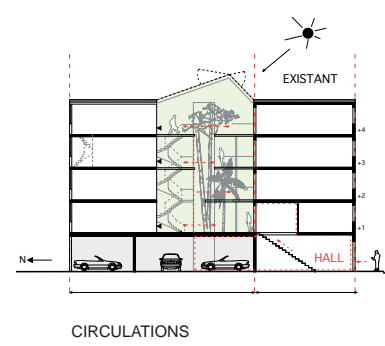
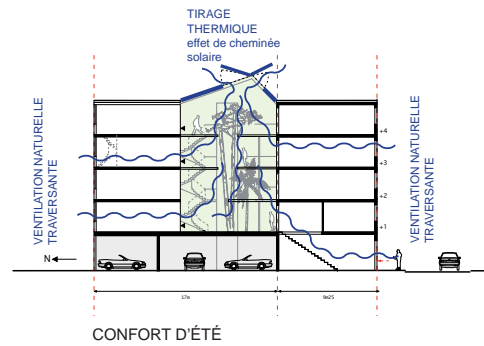
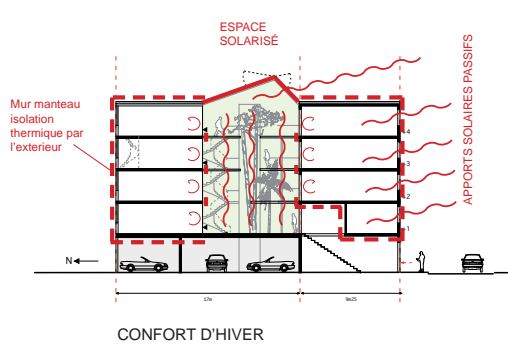
QUALITE ARCHITECTURALE

- Valorisation de l'image du bâti**
 - épaissement de la barre : meilleure échelle
 - jardin d'hiver en pignon : image qualitative
- Requalification des parties communes**
 - jardin d'hiver central collectif
 - halls double hauteur ouverts sur jardin d'hiver
- Restructuration des logements**
 - différenciation des façades (urbaine sur rue / intime sur jardin)
 - création de balcons côté jardin d'hiver
 - séjours existants rendus traversants

QUALITE D'USAGE

- Amélioration de l'habitabilité**
 - augmentation de la surface des logements par annexion des anciennes cages d'escaliers
 - création d'espaces annexes collectifs et privés
 - gestion du vis-à-vis : terrasses (vue biaisée) / balcons en saillie (vue directe)
- Amélioration de l'accessibilité**
 - prolongement des halls existants : jardin d'hiver + accès au parking
 - accessibilité PMR par création d'un bloc de circulation dans le jardin d'hiver, desservant les 2 bâtiments





Contact : Alter Smith / Sylvain Gastet / altersmith@free.fr



QUALITE DES AMBIANCES

Ambiance thermique

- séjours traversants : propice à la ventilation
- jardin d'hiver : espace tampon central
- tirage thermique par ventilation traversante naturelle (été)
- apports solaires passifs (hiver)

Ambiance lumineuse

- agrandissement des baies côté jardin d'hiver
- halls RDC éclairés naturellement
- appartements traversants : lumière naturelle différenciée

COÛTS / FIABILITE / DELAIS

- coût total : 2 408 438 € HT
- stratégie financière via la création de SHON : vente du foncier = coût de la réhab de l'existant
- intervention en site occupé possible mais nuisances à prévoir pour les occupants
- procédé reproductible et adaptable:
 - préfabrication + construction sèche
 - adaptation au site par socle
 - procédé modulaire
 - foncier disponible indispensable
- durée prévisionnelle du chantier : 14 mois

AMELIORATION DE L'ENVELOPPE

Isolation thermique

- isolation thermique par l'extérieur + PH, RDC et toiture

Menuiseries

- alu DV + occultations PVC

EQUIPEMENTS ENERGETIQUES

Chauffage - ECS

- collectif urbain bois existant conservé
- + installation de convecteurs à accumulation

Ventilation

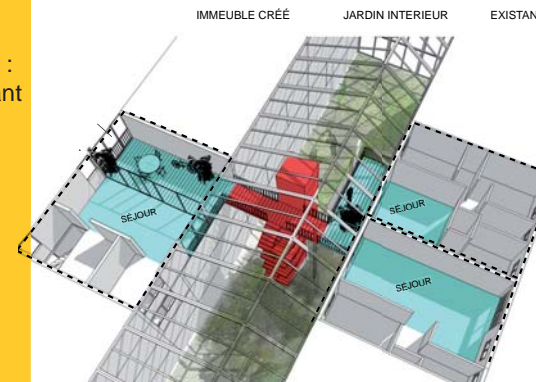
- VMC hygroB

Consommation d'Énergie Primaire (en kWh/m².an)

236
classe E



60
classe B
niveau BBC



DEVELOPPEMENT DURABLE

- cohérence isolation thermique / ventilation / chauffage / ENR
- confort été / confort hiver efficace avec protections solaires sur la verrière
- logique de non-démolition + extensions
- augmentation compacité du bâti / densification = +90% de SHON (1400 m²)
- chantier propre : préfa + construction sèche
- matériau renouvelable : filière bois
- création de mixité sociale et programmatique
- végétalisation des pieds d'immeubles
- valorisation de circulations douces