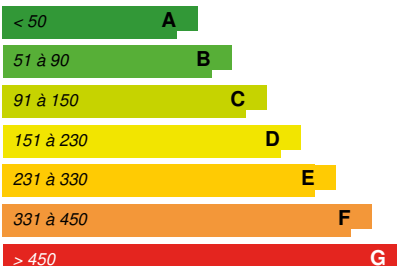


Surélévation à Malakoff

© 2740 Dernière modification le 08/11/2021 - 14:04



2



Type de bâtiment : Logement collectif > 50m
Année de construction : 1900
Année de livraison : 2021
Adresse : 98 rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 288 m²
Coût de construction ou de rénovation : 610 000 €
Nombre d'unités fonctionnelles : 2 Logement(s)
Coût/m² : 2118.06 €/m²

Infos générales

Situé à Malakoff, ce projet a permis de transformer un petit immeuble de logements collectifs en le surélevant. Deux duplex avec terrasse ont ainsi été construits. Cette initiative répond à la nécessité de redensifier cette partie de Malakoff afin de lutter contre l'artificialisation des sols sur la commune, mais aussi aux alentours. Elle s'inscrit donc dans une rénovation et une adaptation du patrimoine prenant en compte l'héritage urbanistique particulier de ce type de communes proches de Paris.

Une construction rapide, en site occupé

Techniquement, le bâtiment avait une structure qui ne permettait pas d'effectuer une surélévation en matériaux traditionnels. Elle a donc été créée en bois avec un système de construction en bois massif, appelé en CLT (Bois contrecollés). La charpente du clos couvert a été fabriquée entièrement en atelier (en hors-site), puis posée directement avec une grue mobile. Ceci a permis de construire le clos couvert en 10 jours et de limiter les nuisances pour les habitants de l'immeuble.

Redonner de la valeur aux combles

Les travaux ont permis de donner de la valeur aux combles et ainsi d'augmenter la valeur du bien. Les propriétaires M. et Mme MEYER ont acheté un studio, les combles brut et le droit à surélever. L'opération a coûté 847 000€ au total, dont 215 000€ d'achat foncier. Après travaux,

la valeur du bien est estimée à 1 250 000€. Cette équation économique pérenne permet de valoriser des espaces d'ordinaire délaissés.

Gagner en santé et confort

L'équipe de conception du projet a mis l'accent sur l'enjeu de santé et confort. Une exposition maximale à la lumière du jour a été recherchée via des ouvertures généreuses et des fenêtres de toit, tout en respectant l'architecture initiale du bâtiment. Le fait d'intervenir sur des combles a également permis d'optimiser la ventilation, en couplant le système simple flux à des fenêtres de toit motorisées VELUX. Les chambres et la salle de bain bénéficient ainsi d'ouvertures automatiques ou programmées qui permettent de diminuer plus rapidement les pics d'humidité ou de pollution de l'air intérieur. Cette solution qui a fait ses preuves dans des établissements recevants du public est ici adaptée à un usage privé. Elle offre une alternative frugale aux solutions traditionnelles de ventilation entièrement mécanisées.

Un démonstrateur hautement répliquable

La démarche d'innovation technologique et d'optimisation de l'espace et du confort portant ces travaux en fait un démonstrateur pour d'autres projets, comme le témoigne l'architecte du projet : "*Nous avons scanné le patrimoine d'un gestionnaire Oralia, qui est un important gestionnaire de copropriétés sur toute la métropole de Lyon et sur l'île de France, 5000 actifs et en 10 jours nous avons pu analyser tous ces immeubles et leur proposer 217 projets, dans lesquels les copropriétaires vont pouvoir vendre leurs toits pour financer des travaux de rénovations. Une vraie accélération, toutes ces idées sont venues du petit projet de Malakoff, initié en 2016 et livré en 2021.*"

Démarche développement durable du maître d'ouvrage

C'est vraiment un projet dans l'air de temps sans artificialisation des sols, ni place de stationnement afin de favoriser les mobilités douces. **La structure en bois, l'utilisation de matériaux bio-sourcés et le processus de construction en hors-site** reflètent une volonté d'appliquer les dernières innovations durables du secteur. De plus, **les préoccupations pour le confort et la santé** des habitants s'inscrivent dans une conception holistique des enjeux de la construction.

Description architecturale

L'objectif des travaux était de remettre au goût du jour cette ancienne maison faubourienne qui comportait plusieurs appartements et qui nécessitait une rénovation.

L'immeuble est maintenant composé de deux duplex, chacun accompagné d'une terrasse. Le premier est de 76m² et sa terrasse de 25m². Le deuxième est lui de 67m² avec une terrasse de 32m².

Un objectif complémentaire était de démontrer sur un petit projet l'efficacité des dispositifs architecturaux que sont les fenêtres VELUX pour améliorer le confort et la qualité de ces deux logements. La réalisation est donc motivée par la recherche d'une démarche architecturale reproductible.

Finalement, cette surélévation se fond parfaitement dans le paysage visuellement grâce à sa structure en bois.

Crédits photo

Antoine Mercusot

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Monsieur et Madame Meyer

Maître d'œuvre

Nom : Didier Mignery - UpFactor (AMOA et conception de projet), Zoom Factor (maîtrise d'oeuvre)

Contact : d.mignery[at]upfactor.fr

<https://upfactor.fr/> et <https://www.zoomfactor.fr/>

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 52,50 kWhEP/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 70,40 kWhEP/m².an

Méthode de calcul :

Répartition de la consommation énergétique : - Auxiliaires de distribution : 1.1 kWhEP/m².an, soit 2% des consommations - Chauffage : 25.2 kWhEP/m².an, soit 50% des consommations - ECS : 19.9 kWhEP/m².an, soit 38% des consommations - Eclairage : 3.6 kWhEP/m².an, soit 6% des consommations - Ventilateurs : 2.7 kWhEP/m².an, soit 4% des consommations

Performance énergétique de l'enveloppe

Plus d'information sur l'enveloppe :

Bbio de 55.1 points pour un Bbio max de 72 points.

Isolation SARKING sur panneau CLT en 132mm type Mousse (TERREAL NRJ+).

Résistance thermique R = 6 [m²K/W]

Conductivité thermique $\lambda_D = 0,022$ W/(m.K)

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Chaudière gaz individuelle
- Radiateur à eau

ECS :

- Chaudière gaz individuelle

Rafraîchissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- Ventilation naturelle
- Simple flux
- VMC hygro-réglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Environnement

Environnement urbain

Le projet est situé en zone urbaine, dans les Hauts de Seine (Région Ile de France). L'environnement urbain est résidentiel, avec une plutôt forte densité. De nombreux services, dont le métro, sont présents à proximité du bâtiment.

Solutions

Solution

Fenêtres de toit VELUX

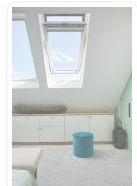
VELUX

VELUX France 1 rue Paul Cézanne 91420 Morangis

<https://www.velux.fr/>

Catégorie de la solution : Gros œuvre / Structure, maçonnerie, façade

Fenêtre de toit motorisée.



Les produits VELUX apporte des bienfaits sur la ventilation et la lumière naturelle. Les propriétaires affirment ressentir ces bénéfices. De plus, ils peuvent bénéficier d'une belle vue sur la commune de Malakoff.

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 847 000 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Coût de l'achat foncier : 215 000€

Coût des travaux et équipements : 610 000€

Coût de la rénovation de la copropriété (à la charge des maitres d'ouvrage) : 22 000€, comprend la façade, la rénovation des parties communes et la VMC de l'immeuble

Santé et confort

Qualité de l'air intérieur

Ventilation naturelle grâce aux fenêtres de toit motorisées

Confort

Confort & santé :

Très bonne qualité de l'air et luminosité grâce aux fenêtres de toit.

Concours