

LES RETOURS D'EXPÉRIENCE

RESTRUCTURATION D'UN OUVRAGE EN ZPPAUP EN CONCERTATION AVEC L'ABF

SITUATION GÉOGRAPHIQUE : MONTPELLIER (34)

MAÎTRE D'OUVRAGE : SCI CUSY MARAVAL (34)

PROGRAMME : RÉHABILITATION ET SURÉLÉVATION D'UN BÂTIMENT ABANDONNÉ EN ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

TYPOLOGIE : ERP ET LOGEMENTS COLLECTIFS



PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

ALLOTISSEMENT ET TYPE DE MARCHÉ

- ✓ **CORPS D'ÉTAT SÉPARÉS**
- MACRO LOT**
- ENTREPRISE GÉNÉRALE**
- CONCEPTION-RÉALISATION**
- DIALOGUE COMPÉTITIF**
- PPP**
- MARCHÉ PUBLIC**
- ✓ **MARCHÉ PRIVÉ**

Le projet se situe dans un quartier délabré en voie de renouvellement, en 1^{re} couronne du centre ancien de Montpellier. Le projet consistait en la rénovation d'un immeuble, de deux commerces au 1^{er} étage. L'édicule au R+2 ainsi que le pan de toiture donnant sur la rue ont été démolis. Le projet se situe en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et les travaux ont été soumis à autorisation des Architectes de Bâtiments de France (ABF). Le bâtiment était à l'abandon depuis une dizaine d'années. La structure du bâtiment était en bon état. La couverture avait été reprise récemment tandis que les façades et les menuiseries étaient très dégradées. L'aménagement intérieur était vétuste et obsolète. L'ensemble du bâtiment devait être réhabilité et mis aux normes.

TYPE D'INTERVENTION



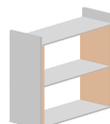
ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) sans préfabrication



FOB (Façades Ossature Bois préfabriquées) filante sur paroi pleine



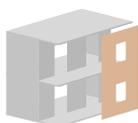
FOB (Façades Ossature Bois préfabriquées) sur support linéaire



Isolation Thermique par l'Intérieur



Réaménagement Intérieur



Fermeture des balcons en loggias



Réhabilitation des toitures



Extension / Surélévation



Aménagement extérieur



Procédé particulier

CHIFFRES

DATE DE CONSTRUCTION INITIALE : XVII^{ÈME} SIÈCLE
SDP ANCIEN 245 M² - **SDP NOUVELLE** 321 M²
(10 M² DÉMOLIES ET 86 M² D'EXTENSION)
SURFACE UTILE : 300 M²
DEUX COMMERCES DE 50 M² EN REZ DE CHAUSSÉE,
4 APPARTEMENTS DE 50 M² (3 T3 DONT 2 DUPLEX ET 1 T2)
DURÉE TRAVAUX : 12 MOIS
LIVRAISON : JUILLET 2014

DESCRIPTIF TECHNIQUE

	AVANT TRAVAUX	APRÈS TRAVAUX
	Structure maçonnée en bon état.	<p>Type de vêtture extérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Façade Sud : bardage ajouré en Douglas. - Façade Nord : façade rideau (profilé Raico), montant en bois exotique. <p>Il a fallu au préalable nettoyer la façade de tous les éléments parasites.</p> <p>Isolation : ouate de cellulose soufflée (145 mm en mur et 300 mm en toiture).</p>
	Menuiseries et aménagements intérieurs vétustes et dégradés.	Menuiseries en bois exotique. Cœf façade vitrée : Uf = 0,80 W/(m².K). L'escalier et les volets sont en bois.
	Chauffage gaz non fonctionnel.	Convecteurs électriques.
	Ventilation naturelle.	Ventilation naturelle (logements traversant pour améliorer le confort en été).
	Non communiqué.	Cumulus électrique.

OBJECTIFS

- REQUALIFIER L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT
- REQUALIFIER L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT
- DIMINUER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES
- AMÉLIORER LE CONFORT D'ÉTÉ
- AMÉLIORER LE CONFORT ACOUSTIQUE
- AUGMENTER LES SURFACES EXISTANTES
- AUGMENTER LE NOMBRE DES LOGEMENTS, DE CHAMBRES...
- METTRE EN CONFORMITÉ AVEC LA SÉCURITÉ INCENDIE (ERP / LOGEMENT)
- METTRE EN CONFORMITÉ PMR
- VALORISATION DE LA RESSOURCE LOCALE

CONTRAINTES

- S'ADAPTER À LA STRUCTURE DU BÂTIMENT EXISTANT
- CONSERVER LA FAÇADE EXISTANTE (MH)
- INTÉGRER DES ÉQUIPEMENTS DANS LES FAÇADES
- PROBLÈME D'ACCESSIBILITÉ DES ENGINS DE LEVAGE
- ESPACE DE STOCKAGE EXTÉRIEUR LIMITÉ
- PROBLÈME ADMINISTRATIF

POURQUOI LE BOIS ?

- LIMITER LA SURCHARGE SUR L'EXISTANT
- PERMETTRE LA PRÉFABRICATION EN ATELIER
- DURÉE D'INTERVENTION LIMITÉE
- PEU DE STOCKAGE SUR SITE

ORIGINE DES BOIS

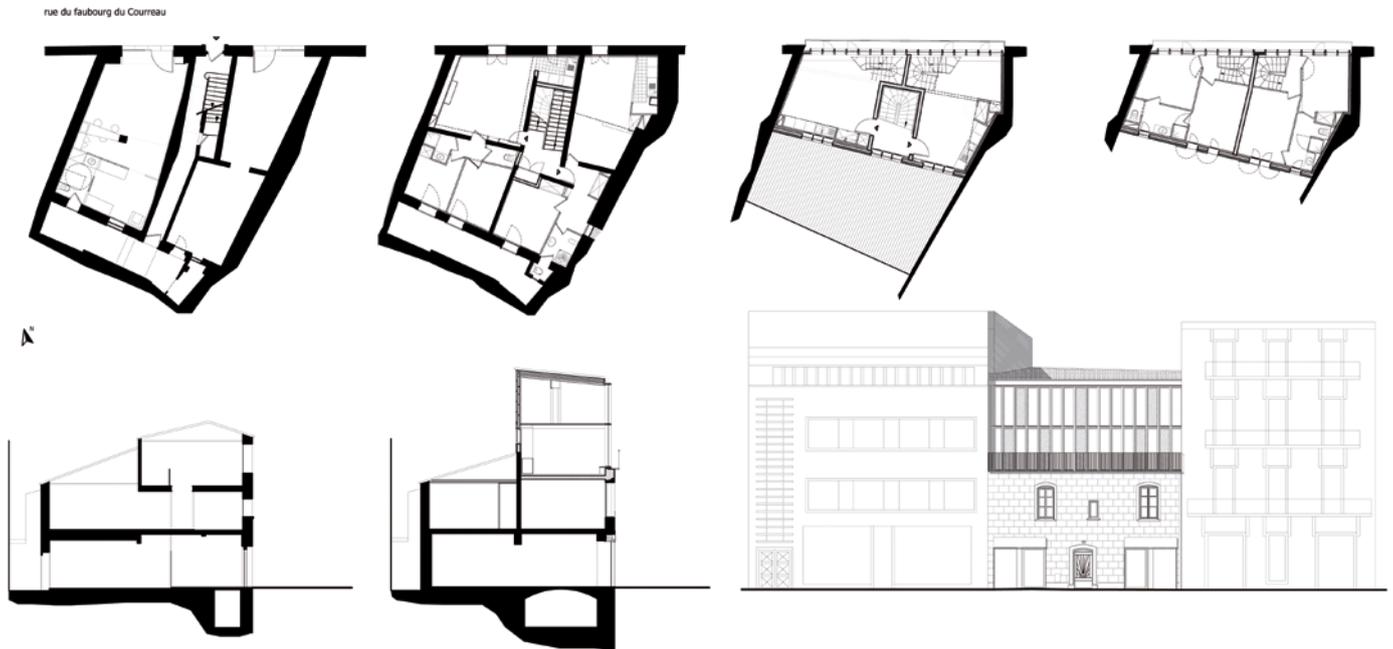
Résineux français (Douglas) et allemand, bois exotique pour les menuiseries.
Volume de bois : non communiqué.

LES INTERVENANTS

MAÎTRE D'ŒUVRE : CUSY MARAVAL ARCHITECTES (34)
BET STRUCTURE : PER INGÉNIEURIE (34)
BUREAU DE CONTRÔLE ET CSPTS : QUALICONSULT (34)

ENTREPRISE LOT OSSATURE BOIS / BARDAGE BOIS / COUVERTURE / MUR RIDEAU : AXE BOIS (34)
ENTREPRISE LOT MENUISERIE : CHRISTIAN PROUGET (34)
ENTREPRISE LOT ESCALIER : ESCALIER AUBARET (30)

LE PROJET DE RÉHABILITATION EN DÉTAILS



Cusy Maraval Architectes ©

DESCRIPTION DES TRAVAUX RÉALISÉS

Le bâtiment a subi une réhabilitation lourde. Le plancher bois du premier étage a été renforcé et traité. L'édicule au dernier niveau ainsi que le pan de toiture donnant sur la rue ont été démolis. À la place, une surélévation en ossature bois a été construite. Toutes les menuiseries ont été remplacées par des modèles plus performants à double vitrage. À l'intérieur, la distribution des logements a été revue pour permettre le découpage en deux logements traversants. Une isolation acoustique et thermique a été réalisée sur ces appartements. Les locaux commerciaux ont été mis aux normes de sécurité incendie. Les éléments existants en maçonnerie ont été recouverts d'un enduit minéral à la chaux.

La surélévation repose sur un plancher béton. Le système constructif est mixte : ossature bois sur les façades mitoyennes et Sud, poteaux-poutres sur la façade Nord et noyaux central en agglo à bancher. La couverture en plaques sous tuiles est recouverte de tuile canal, décollée de la charpente par une lame d'air de 100 mm permettant une ventilation naturelle de la couverture. La verrière est composée de châssis fixes sur système Raico avec vitrages 55-2/14/44-2 acoustique (argon + FE) et d'ouvrants pleins peints. Les montants sont protégés par une huile. Les éléments d'étanchéité, chéneaux et descente sont réalisés en zinc.



Cusy Maraval Architectes ©

APPROCHE ARCHITECTURALE

La façade sur rue existante a été conservée et restaurée en vue de respecter les prescriptions de l'ABF. Cette façade est couronnée par un balcon, reprenant la profondeur des balcons fin XIX^{ème} siècle présents dans la rue. Au-dessus, une verrière sur deux niveaux prend place. L'architecture légère et contemporaine de l'atîque se confronte ici à la massivité de l'existant.

L'extension réinterprète à sa façon les caractéristiques architecturales des bâtiments du début du XX^{ème} siècle avec des méthodes de construction actuelles : balcons fins, dessin de façade rigoureux et tramé, ouvertures élancées. À l'intérieur, les logements duplex profitent d'une vue dégagée sur la place du Plan Cabanne et des couleurs claires et chatoyantes des immeubles haussmanniens.

LES RETOURS D'EXPÉRIENCE

PROJET COURREAU (34)



Cusy Maraval Architectes ©



Cusy Maraval Architectes ©

LES PERFORMANCES THERMIQUES

Les logements sont traversants facilitant la ventilation naturelle en période chaude.
L'isolation en ouate de cellulose soufflée est de 145 mm en mur et 300 mm en toiture.
La couverture est décollée de la charpente permettant une ventilation naturelle.

L'ACOUSTIQUE

La rue du faubourg du Courreau est classée (catégorie 2).
Les vitrages utilisés sont de type 55-2/14/44-2 acoustique (argon + FE)

LA SÉCURITÉ INCENDIE

Les planchers entre logements sont en hourdis bois et béton pour atteindre le degré coupe-feu exigé. Les murs de refends sont en agglo à bancher plâtré.

APPROCHE ÉCONOMIQUE

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION HT : 344 000 € HT
COÛT PAR LOGEMENT HT (EXTENSION) : 109 000 €
MONTANT MOYEN DES LOYERS AVANT TRAVAUX :
> **BÂTIMENT ABANDONNÉ DEPUIS 10 ANS**
MONTANT MOYEN DES LOYERS APRÈS TRAVAUX :
> **LOGEMENT T3 : 790 € (DONT 60 € DE CHARGES)**



Cusy Maraval Architectes ©

TÉMOIGNAGE



Cusy Maraval Architectes ©

JULIEN GOUTAL, CUSY MARAVAL ARCHITECTE

“ Concernant les ABF (Architecte des Bâtiments de France), ils ont été consultés dès le dépôt du permis de construire afin de faciliter la conduite du projet. Pour ce faire, un rapprochement avec un menuisier avait été réalisé en amont et des carnets de menuiseries détaillés (type de moulures, épaisseurs des montants de façade...) ont été conçus et mis à disposition des ABF. Sur ce type d'opération, un travail avec les entreprises en amont apparaît important afin de pouvoir offrir un maximum d'éléments aux ABF et prendre en compte leurs réflexions suffisamment tôt. Par ailleurs, plusieurs visites de chantier ont eu lieu sur ce projet, les ABF et la Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (SERM Grand Cœur) participaient à ces visites. La SERM ayant un cahier des charges strict sur ce secteur prenant en compte les couleurs des façades, le type et les couleurs des menuiseries notamment.

”

Soutenu par :



Opérateur :

