

Pouvoir financer la rénovation énergétique par la surélévation

Une conférence par Matthieu Le Gall, Chef de projet
Aménagement, Eurométropole de Strasbourg



Strasbourg.eu
eurometropole



**FESTIVAL INTERNATIONAL
DE GÉOGRAPHIE**
de Saint-Dié-des-Vosges

36^e édition

Qu'est-ce que la surélévation ?

- Rajouter un étage sur un bâtiment existant
- A différencier d'un aménagement de comble



14 rue Saint Aloïse, Strasbourg – immeuble de 1900



Qu'est-ce que la surélévation ?



Crédits : Rue89

Docks Malraux, Strasbourg

Pourquoi s'intéresser à la surélévation ?

1. Construire sans artificialiser les sols



Sud Meinau, Strasbourg

Pourquoi s'intéresser à la surélévation ?

2. Construire bas carbone



Crédits : Architecture Plurielle

Pôle de santé Canopia, Cesson-Sévigné



Crédits : Taillandier Architectes associés

Ricochets, Toulouse

Pourquoi s'intéresser à la surélévation ?

3. Accélérer et financer la rénovation énergétique du patrimoine bâti

La surélévation permet le financement de la réhabilitation des bâtiments grâce à la valorisation patrimoniale qu'elle génère avec les mètres carrés supplémentaires.

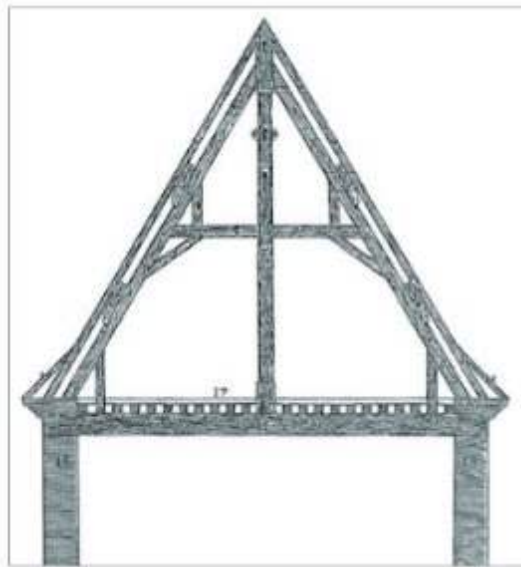
4. Redynamiser certains quartiers

A travers le financement de la rénovation, la surélévation peut permettre de développer la mixité sociale et la mixité d'usage dans un quartier.

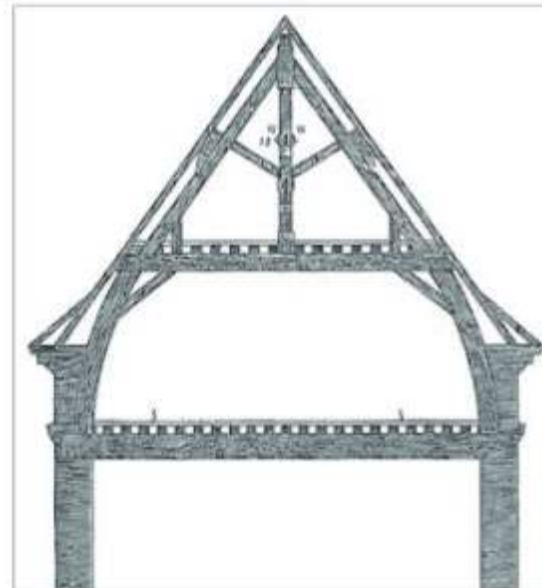
La surélévation a toujours existé



Paris 4^e, quai d'Orléans – En couleur les étages surélevés à partir du début du XIX^e siècle. Crédits APUR



Comble droit d'après « Manière de bien bastir pour toutes sortes de personnes », planche 109, par Pierre Le Muet, Architecte ordinaire du Roy, édition de 1623



Comble droit à surcroit d'après « Manière de bien bastir pour toutes sortes de personnes », planche 105, par Pierre Le Muet, Architecte ordinaire du Roy, édition de 1623

La surélévation a toujours existé



23 rue Charles Appell, Strasbourg, 2016



La surélévation en copropriété

Strasbourg 67000 – Rue Sengenwald



LE PROJET

Lamy

- 2 à 4 niveaux créés
- 908 m² de SDP
- 16 lots (11 T2 / 4 T3 / 1 T4)

REMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 250K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge (20% d'aides)

35 % D'ECONOMIES D'ENERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Raccordement Chauffage Urbain (Chauffage & ECS)

AMELIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Réfection de la cour
- Installation d'ascenseur

La surélévation en copropriété

Strasbourg 67000 – Rue Sengenwald



LE PROJET

Lamy

- 2 à 4 niveaux créés
- 908 m² de SDP
- 16 lots (11 T2 / 4 T3 / 1 T4)

REMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 250K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge (20% d'aides)

35 % D'ECONOMIES D'ENERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Raccordement Chauffage Urbain (Chauffage & ECS)

AMELIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Réfection de la cour
- Installation d'ascenseur

La surélévation en copropriété

Strasbourg 67000 – Allée de la Robertsau



LE PROJET

- 2 niveaux créés
- 514 m² de SDP
- 6 lots (2T3 / 2T4 / 2T5)

Lamy

RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 314K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge (20% d'aides)

35 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Transition Energétique Fuel vers PAC Chauffage & ECS)

AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Installations d'ascenseurs
- Création de loggias

UP
FAC
TOR

La surélévation en copropriété

Strasbourg 67000 – Allée de la Robertsau



LE PROJET

Lamy

- 2 niveaux créés
- 514 m² de SDP
- 6 lots (2T3 / 2T4 / 2T5)

RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 314K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge (20% d'aides)

35 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Transition Énergétique Fuel vers PAC Chauffage & ECS)

AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Installations d'ascenseurs
- Création de loggias

Surélévation en milieu occupé

Chantier le plus court possible pour
limiter les nuisances

Préfabrication hors site, travail en filière sèche sans temps
de séchage

Rigueur et précision en lien avec
l'existant

Relevé géomètre très précis, travail avec des entreprises
spécialisées

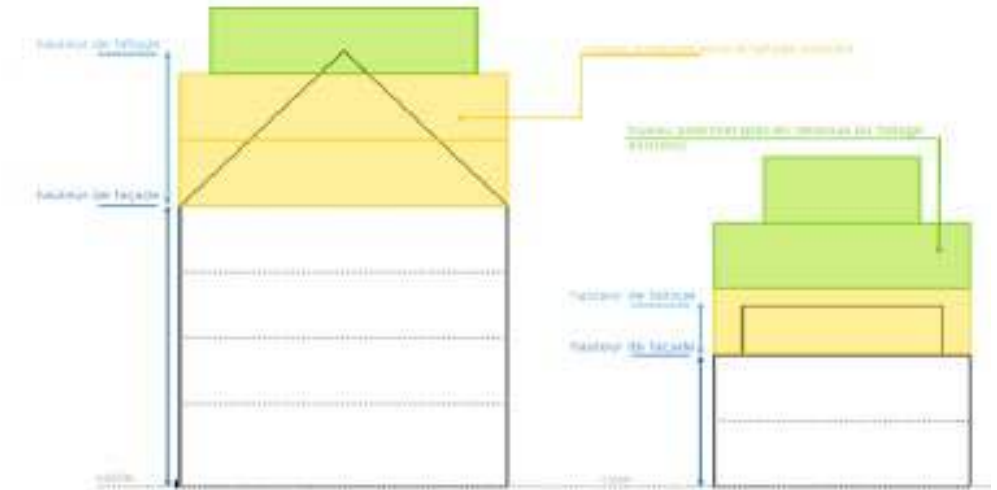
Amélioration du cadre de vie des
habitants



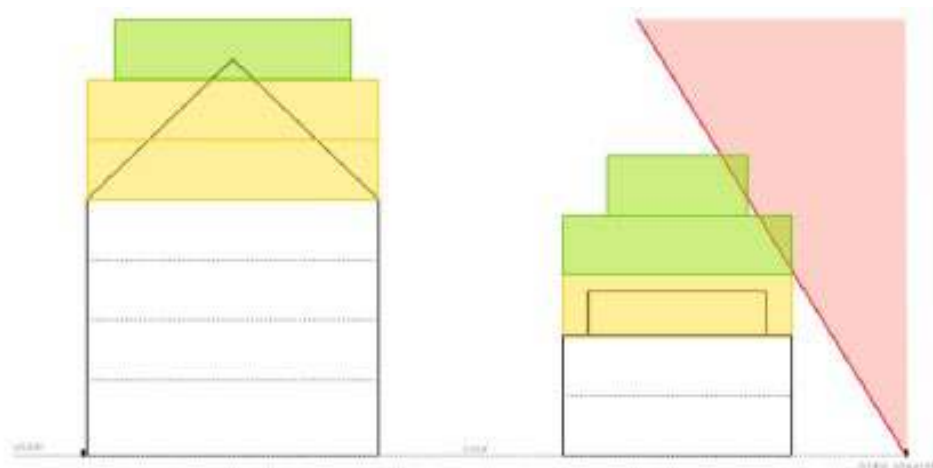
Comment repérer les bâtiments à surélever ?

Méthode d'analyse du plan local d'urbanisme par Upfactor

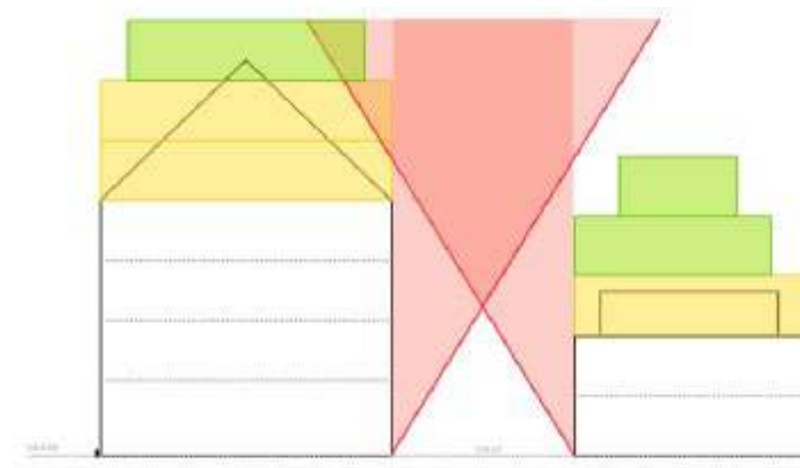
Générer les **volumes constructibles en surélévation** par l'application automatisée des règles du PLU (hauteurs, gabarit, implantations)



QUALIFICATION DES NIVEAUX POTENTIELS



APPLICATION DES RETRAITS DEPUIS LES LIMITES SÉPARATIVES



APPLICATION DES RETRAITS DEPUIS LES FAÇADES DES BÂTIMENTS SUR LE MÊME TERRAIN

Comment repérer les bâtiments à surélever ?

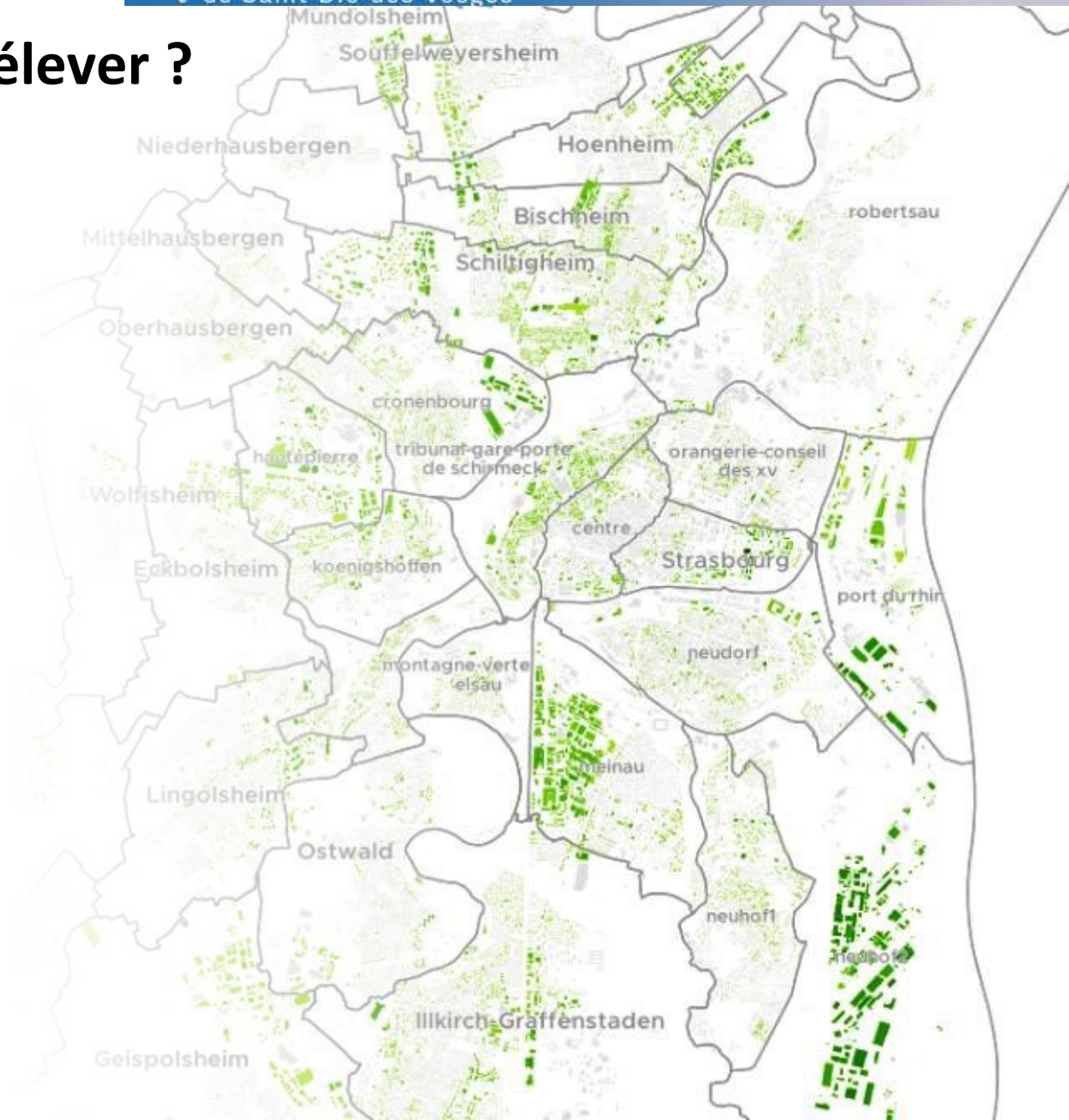
65 000 bâtiments analysés sur tout le territoire de l'Eurométropole,

40 000 ont un potentiel surélevable,

Résultats disponibles sur [open data Strasbourg](#)

Ce qui représente :

- ▶ 10% de l'ensemble des emprises bâties de l'EMS,
- ▶ 40% des bâtiments publics,
- ▶ 50% des logements sociaux (1500 bâtiments),
- ▶ 33% des bâtiments commerciaux,



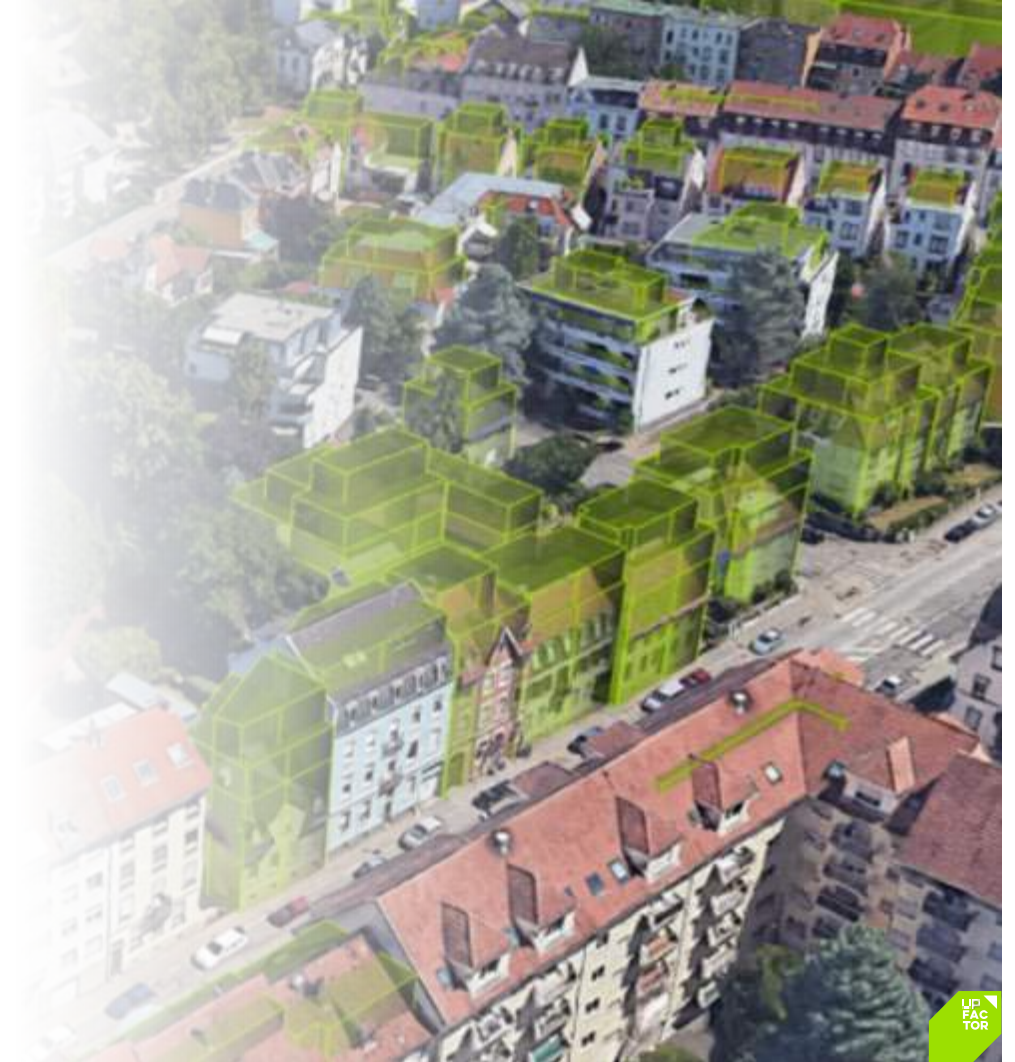
Merci pour votre attention

Questions

Crédits : KETplus

Critères d'analyse retenus

- Hauteur des bâtiments,
- Surface surélévable développée,
- Année de construction,
- Forme des toitures,
- Présence de risques naturels ou technologiques,
- Usage des bâtiments (logement, activité, équipement),
- Gestion des bâtiments (public, copropriété, bailleurs),
- Étiquette énergétique (DPE),
- Distance aux transports en commun
- Insertion urbaine (dente creuse, cœur d'îlot)



Identification de 100 démonstrateurs

- Première faisabilité financière
- Contact des communes, des propriétaires, pour mener des études de faisabilité plus poussées

Répartition des 100 adresses :

Logements sociaux	31
Copropriétés privées	43
Propriétés EMS	15
Bâtiments commerciaux (zones UX)	11
TOTAL	101

- Création d'un groupe de travail partenarial pour faire sortir de premières opérations

