

RÉNOVACIME

Une démarche durable, locale et soutenable pour la rénovation
des résidences de montagne — — — — —



Maitre d'ouvrage

Pôle Excellence Bois

— — — — — Oct. 2020

| Un projet

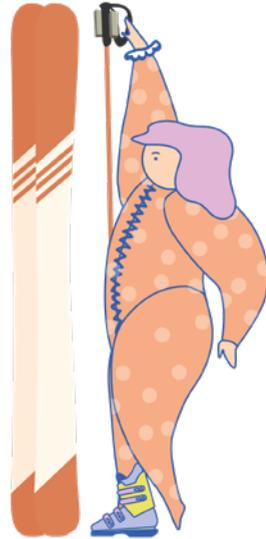


Pôle Excellence Bois

04 50 23 93 03

www.poleexcellencebois.fr

e.mauduit@poleexcellencebois.fr



| Partenaires



| Équipes

Tekhne Architectes & Urbanistes
Denizou
Tribu
Charpente Concept

www.tekhne-architectes.com
tekhne@tekhne-architectes.com
04 78 75 66 66

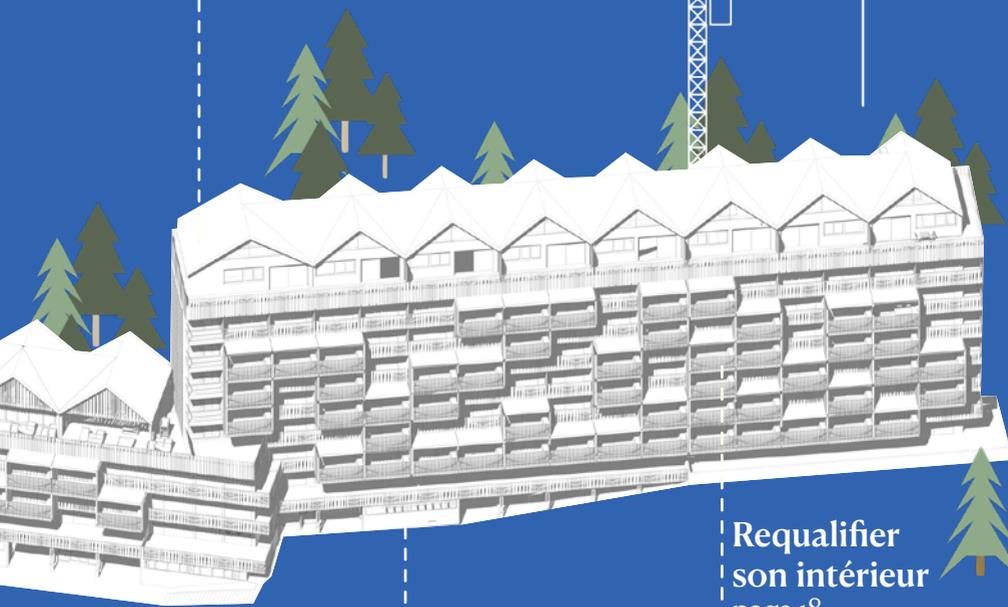
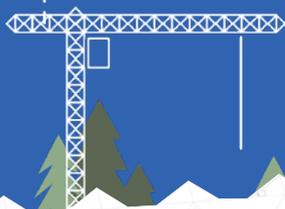
Tectoniques Architectes
Arborescence
Maître Cube

www.tectoniques.com
tectoniques@tectoniques.com
04 78 30 06 56

Rénovacime

Graduer la
transformation
page 8

Prendre de la hauteur
page 40



Requalifier
son intérieur
page 18

Profiter de
nouveaux services
page 32



Eco-rénover en montagne : une nouvelle voie



La majeure partie des constructions réalisées dans les 400 stations françaises souffrent des mêmes maux : une architecture trop systématique, des appartements exigus, une décoration intérieure défraîchie, des espaces communs mal organisés, peu conviviaux et proposant trop peu de services, des façades mal isolées, des châssis peu performants, des équipements énergivores (convecteurs électriques, éclairages mal calibrés, équipements sanitaires et cuisines restreints), et un entretien souvent incomplet, car rendu complexe par le statut de copropriété.

Le constat est connu : la valeur du patrimoine s'érode, l'attractivité des résidences s'affaïsse, entraînant dans sa chute celle des stations.

La lutte contre les lits froids est devenue un enjeu central de la viabilité des stations. Au delà de la nécessaire rénovation d'un patrimoine vieillissant, il s'agit d'inventer une seconde jeunesse aux copropriétés de résidences secondaires pour stimuler l'occupation, par un confort accru, des services facilitateurs et une habitabilité pensée pour les quatre saisons.

Aujourd'hui cette démarche doit nécessairement s'accompagner d'une réflexion sur l'empreinte écologique des interventions. La montagne est aussi un milieu naturel et social vulnérable. Ici comme ailleurs l'effort d'atténuation des émissions de gaz à effets de serre se doit d'être au cœur des projets.

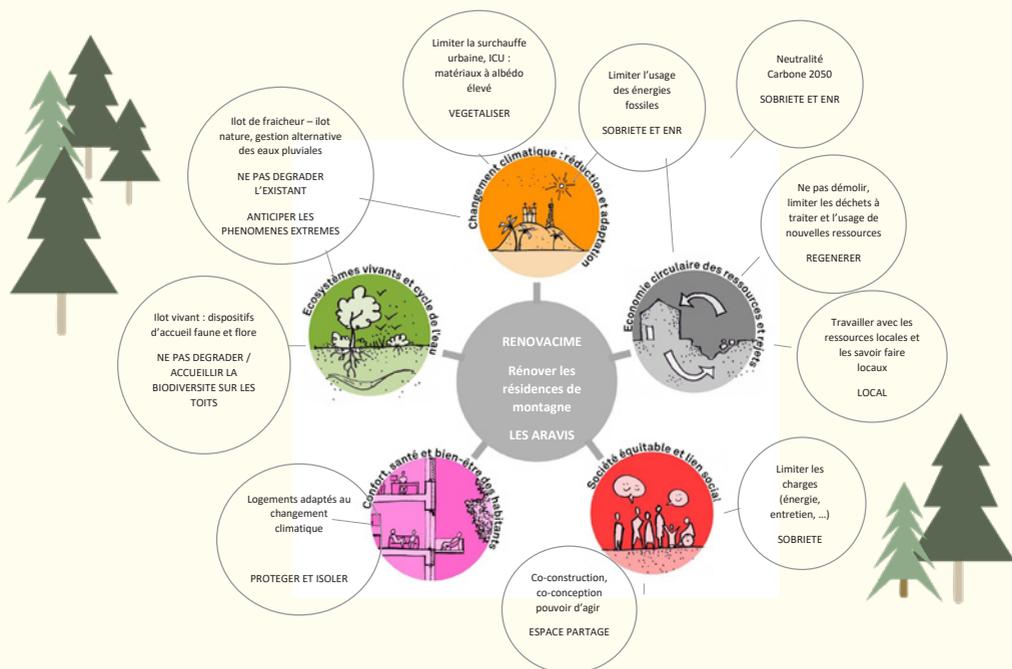
Eco-rénover pour dynamiser.

L'étude prospective Renovacime se veut générique, elle envisage des systèmes de solutions applicables à différents cas de figures avec un souci constant de réalisme économique et opérationnel.

- Le premier axe de solution étudie la rénovation de l'enveloppe du bâti pour en améliorer la performance énergétique et en réactualiser l'esthétique.
- Le deuxième axe s'intéresse à l'habitabilité des logements, à leur possible agrandissement et à leur confort.
- Le troisième axe imagine la reconfiguration des parties communes pour intégrer de nouveaux services
- Enfin le dernier axe explore la densification d'usage par la création de nouvelles surfaces habitables en surélévation.

L'ensemble de la démarche intègre des objectifs environnementaux visant la sobriété énergétique, le recours significatif à la filière bois et aux matériaux bio-sourcés ainsi que la sollicitation de circuits courts d'approvisionnement et de compétences.

Adapter le parc des résidences de montagne à horizon 2050



Les évolutions climatiques actuelles s'accroissent et les stations de montagne sont depuis longtemps spectatrices et principales « victimes » de ces changements. Les impacts actuels sont déjà nombreux et ne vont cesser de s'accroître avec de nouveaux impacts déjà identifiés dans les études d'adaptation au changement climatique menées au sein du CIPRA ou d'AGATE territoires .

Valoriser les enjeux bioclimatiques de l'existant et les adapter aux usages et aux climats futurs.

La résidence Aravis est orientée Sud-Ouest Nord-Est, les logements bénéficient d'apports solaires, dont ils sont protégés avec des volets roulants pour partie, mais ne permettant pas une ventilation naturelle nocturne optimale. La distribution par coursive fermée mériterait d'être valorisée pour améliorer la ventilation naturelle traversante des logements, la résidence est située dans un espace plutôt végétalisé et propice aux nuits fraîches.

Régénérer le bâti et limiter le recours aux ressources naturelles, matières premières et énergétiques

Les éléments structurels du « déjà là » permettent de valoriser pour une deuxième vie des ouvrages en béton que nous ne pourrions plus nous permettre de construire à l'horizon 2050, il s'agit de valoriser les qualités des matériaux déjà existants et de questionner le recours à d'autres ressources pour la rénovation, ainsi toutes les nouvelles propositions valorisent la filière bois en ayant pour objectif le développement de savoir faire locaux. Ce mode constructif permet par ailleurs de créer un « puits » carbone pour tendre vers la neutralité carbone en 2050. Il s'agira également de réfléchir au devenir des matériaux devenus obsolètes (menuiseries, volets roulants, façade légère ..) vers une deuxième vie en réemploi dans le meilleur des cas où des filières de valorisation matière, avec pour objectif minimum 90% de valorisation matière.

Réduire les factures et raisonner en coût global dans les choix techniques

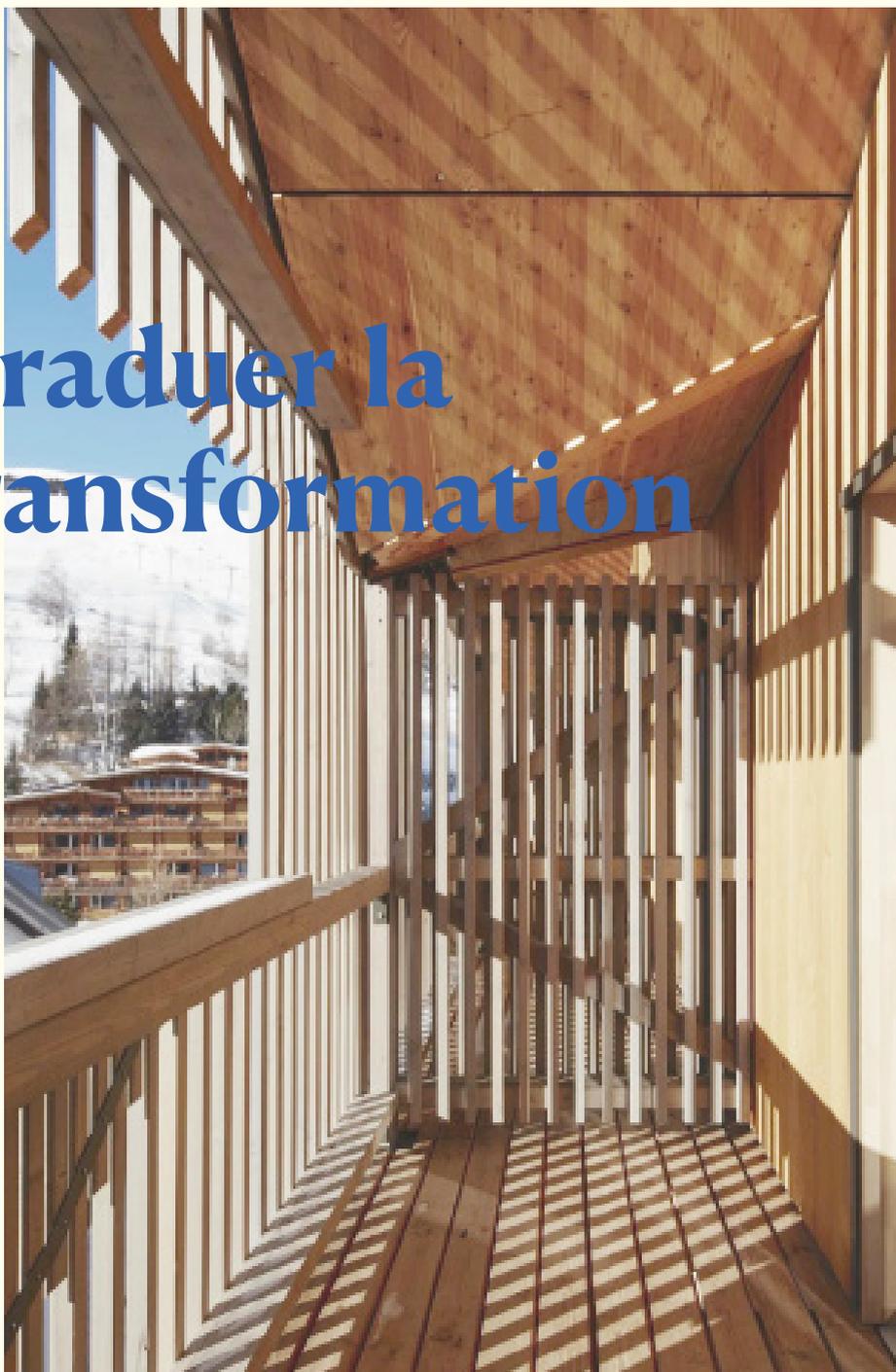
Si les charges actuelles ne sont pas trop importantes pour une résidence de cet âge, il est tout de même important de questionner les choix au regard de celles-ci. Tous les travaux d'améliorations énergétiques permettent de réduire les charges tout en améliorant le service rendu aux occupants. L'approche en coût global est à mettre en œuvre pour tous les choix définitifs. Intervenir en priorité sur l'enveloppe isolée et les menuiseries permet de limiter les

travaux sur les systèmes techniques. Une amélioration du fonctionnement de la VMC auto-réglable doit également permettre d'assurer la pérennité du bâti et une meilleure qualité d'air pour les occupants. Pour atteindre la neutralité carbone, des solutions de production d'énergie renouvelable pourraient être mises en œuvre en complément de l'approche passive prioritaire.

Proposer un logement sain et confortable à horizon 2050 voire 2100

Même si la résidence des Aravis par son altitude n'est pas encore soumise à des conditions climatiques trop extrêmes en période de canicule, toutes les Alpes sont aujourd'hui soumises de plus en plus à des périodes de fortes chaleurs. La plupart des bâtiments ne sont malheureusement pas encore adaptés pour y faire face, notamment par l'absence fréquente de protections solaires et le faible niveau d'isolation de ce type de patrimoine. Trois actions sont ainsi proposées ici et systématiques : isoler l'enveloppe thermique, mettre en œuvre des protections solaires efficaces et permettant la ventilation naturelle, mettre en place des dispositifs de ventilation traversante (par exemple en imposte et dans les circulations horizontales). L'enjeu du confort acoustique est également un incontournable dans ces résidences à partir du moment où l'on intervient fortement sur l'enveloppe.

Graduer la transformation



The people Hostel aux Deux Alpes pour Adim et France Hostel / Tectoniques architectes

Une reformulation architecturale et de nouvelles pratiques constructives

Si les caractéristiques architectoniques des bâtiments rencontrés sont souvent très proches, les contextes locaux des stations sont très différents. Or les tendances et les réflexions actuelles nous laissent penser qu'à l'avenir, la singularité de chaque territoire devra être mise en avant et valorisée.

Si l'on excepte quelques cas particuliers comme les Arcs, Avoriaz, ou Flaine qui affichent des signatures architecturales très marquées avec une valeur patrimoniale reconnue; les constructions de cette génération (1965-1995) souffrent généralement d'uniformité et produisent un paysage de station assez pauvre et banalisé (Les deux Alpes, Tignes Val Claret, Val Thorens, Alpes d'Huez...) et parfois brutal (Les Ménuires, Le Corbier, Super Dévoluy, Aime 2000 ...).

L'objectif de notre étude n'est pas à l'échelle d'un règlement global de cette question, mais il doit contribuer à soutenir les efforts qui seront faits dans le sens de re-territorialisation culturelle et environnementale et d'une ré-appropriation des pratiques constructives locales.

Le bâtiment démonstrateur choisi pour notre étude (Les Aravis / Les

Ménuires) fait partie de la dernière famille. Il dispose d'une certaine personnalité architecturale, typique des années 70, mais s'impose avec une échelle XXL et une radicalité d'une autre époque.



Vue existante de la résidence des Aravis

Le dispositif que nous proposons cherche à corriger cette image en altérant le caractère unitaire et répétitif de la façade, en transformant la silhouette générale (passer d'un bloc brut à des juxtapositions de toitures) en valorisant l'utilisation du bois y compris dans sa vocation structurelle, et en réintroduisant une dimension décorative issue d'une pratique artisanale vernaculaire.

Du point de vue constructif, nous proposons un dispositif en filière sèche préfabriquée majoritairement à base de bois et de matériaux bio-sourcés.



Vue projectuelle de la résidence des Aravis

GRADUER LA TRANSFORMATION



Un processus de projet compatible avec la structure décisionnelle de la copropriété

Malgré tous les outils développés pour faciliter et accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre de solutions globales de réhabilitation vertueuse, le processus décisionnel des copropriétés reste des plus complexes et peu de résidences parviennent à mettre en route une opération globale et unitaire de réhabilitation ambitieuse. Nous avons donc imaginé un dispositif graduel qui tolère des postures différentes entre copropriétaires. Le niveau d'investissement de chacun est donc adaptable à ses besoins et/ou à ses moyens.

A titre d'exemple, la cage de balcon, qui permet d'étendre les surfaces intérieures et de bénéficier d'un généreux espace extérieur, est optionnelle. Outre qu'elle laisse un choix aux propriétaires, cette mesure apporte une variété et un relief aux façades (avec ou sans ajout, au cas par cas). De plus, au lieu de se retrouver dans une posture stigmatisante, le copropriétaire qui ne finance pas cette extension, participe et enrichit une composition générale qui sera moins variée si toute la copropriété fait le même choix.

Des ouvrages qui valorisent les ressources et les savoir-faire locaux

A l'échelle du massif alpin français, les ressources et les savoir-faire de la filière bois et bio-sourcés existent et sont variées. Par contre, les liens entre fournisseurs, transformateurs, entreprises, concepteurs et clients ne sont ni naturels, ni évidents.

De mauvaises habitudes ont été prises. Les fournisseurs sont sollicités à l'étranger car réputés moins chers, les ressources sont trop souvent de provenance lointaine et incertaine, les bois sont sans labels ni certifications, les clients se préoccupent peu de traçabilité ou de circuits courts.

Ces rénovations doivent nous donner l'occasion d'engager un cercle plus vertueux, à la fois sur les ressources en circuits courts (voire en économie circulaire pour certains ouvrages ou certaines familles de matériaux) et sur la valorisation des acteurs économiques locaux, y compris en marquant la différence entre ceux qui travaillent avec des compagnons et ceux qui ont recours à des mains d'œuvre détachées (très nombreux dans le BTP).



Des chantiers courts avec peu de nuisances

La préfabrication en 3D et en 2D nous permet de limiter l'impact et les nuisances du chantier qui s'apparente à une opération d'assemblage « à sec » de composants préfabriqués en atelier.

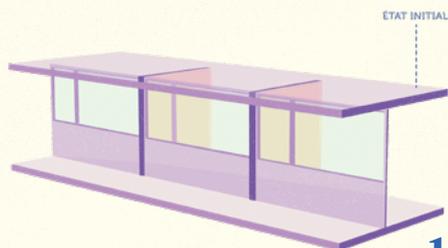
Ce mode constructif permet aussi de sécuriser et de limiter le temps de chantier sur site, très contraint en montagne, puisque réalisé

entre deux hivers. Cette contrainte pourra d'ailleurs s'accroître à l'aune d'un fonctionnement « toutes saisons » promis pour l'avenir, avec une clientèle présente à l'année qui aura du mal à accepter des nuisances de chantier pendant un séjour à la montagne...



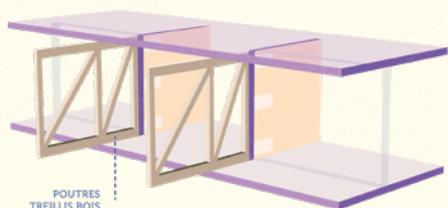
Ateliers de préfabrication de la société ERNE à Laufenburg - © ERNE

Un dispositif d'extension adaptable et personnalisable



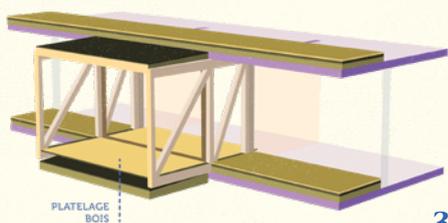
Pour recomposer les façades, nous avons imaginé un macro-composant qui se fixe sur les ouvrages existants pour offrir des nouvelles surfaces (une extension de la pièce de vie en façade et la création d'un nouveau balcon en débord de l'existant).

Le macro-composant s'apparente à une sorte de boîte accrochée à la façade et construite en bois.

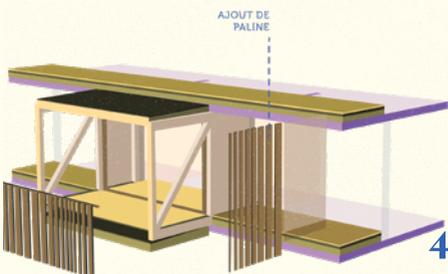


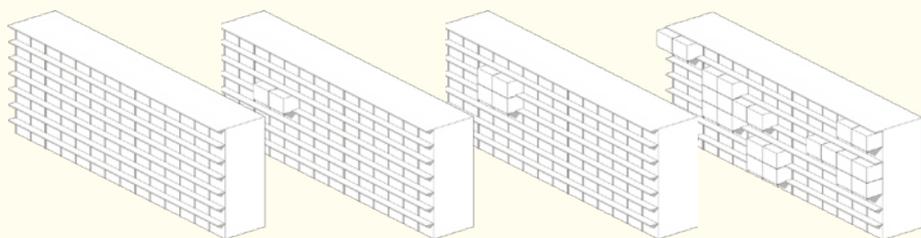
Chaque boîte peut être accolée ou non à une autre boîte, indifféremment sur les quatre côtés, puisque chaque objet est autonome au plan structurel et constructif.

Nous avons travaillé en éléments préfabriqués en 2D et réversibles : un plancher peut être le toit du voisin d'en dessous, une paroi latérale, celle du voisin d'à côté...



Pour porter ces boîtes, des poutres treillis en bois sont fixées sur les têtes de refends existantes sans surcharger les dalles (généralement assez faiblement dimensionnées et inadaptées à une reprise de charge supplémentaire à l'existant).





Etat initial - - - - - Extension - - - - - Voisin du dessous - - Sur toute la copropriété

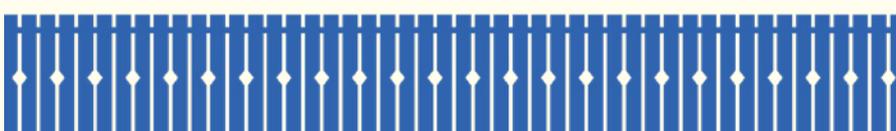
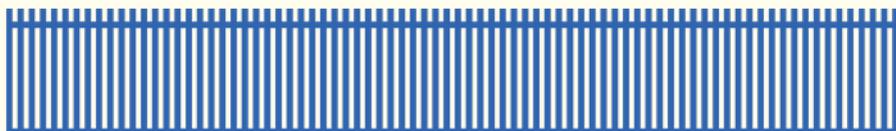


1 Les propriétaires peuvent faire le choix d'investir pour gagner en surface (environ 6 m² par travée, correspondant à 6 m² pour un T1 et 12 m² pour un T2). Dans ce cas leur façade est déplacée vers l'extérieur et un nouveau balcon leur est proposé.

Deux types d'investissements en fonction du portefeuille de chacun

2 Si ils souhaitent limiter leur investissement, seule la baie de façade doit être changée en lieu et place de l'existante (y compris raccords et compléments d'isolation). Dans ce cas il est également nécessaire de compléter l'isolation du balcon existant avec un complexe isolant et un nouveau plancher posé sur la dalle existante. Ils obtiennent ainsi un gain de confort et d'isolation mais pas de surfaces complémentaires.

Un choix libre pour les propriétaires



Un design personnalisable, par bâtiment ou par boîte



Si ces boîtes sont conçues avec un système constructif reproductible et relativement standard (pour respecter des coûts de construction limités à quelques milliers d'euros par ensemble) leur design est au contraire personnalisable.

Nous proposons de décliner des motifs spécifiques à chaque opération.

Ils sont inspirés des palines et des lambrequins traditionnels qui consistent à découper des motifs décoratifs dans les planches d'habillages de façades et de balcons.

La découpe numérique permet aujourd'hui, et à moindre coût, d'obtenir une infinité de possibilités et de dessins.

A l'échelle d'un bâtiment, les copropriétaires pourront choisir un motif unique pour l'ensemble ou au contraire décliner plusieurs dessins pour obtenir un ensemble moins unitaire

Requalifier son intérieur



Nous proposons de flécher cette rénovation vers des ambiances intérieures contemporaines, à l'opposé de références nostalgiques ou passéistes. Cette démarche se place dans le sillage de la petite révolution stylistique qu'a vécu le monde de l'hôtellerie ces dernières années, notamment en montagne. Nous sommes passés du chalet ou de l'auberge traditionnelle à la folie douce, et les repères de la clientèle ont changés. A l'heure d'Instagram, le design précédemment réservé aux établissements de luxe s'est démocratisé et concerne dorénavant toutes les clientèles.

Le bois, véritable pacificateur d'ambiance pour des intérieurs contemporains

L'utilisation du bois est là encore au cœur de notre démarche. Le bois et ses produits dérivés sont des pacificateurs d'ambiance et constituent une médiation entre tradition et modernité. Nous préconisons une utilisation sous forme de panneaux, traités dans des teintes claires et réhaussés par quelques notes de couleurs (par exemple sur les textiles / rideaux, couvres lits...).

Des logements confortables, modulables et bien équipés

Les scénarios étudiés (T₁, T₂, T₃) offrent une variété d'usage, soit au sein du volume existant si les propriétaires le souhaitent, soit avec une extension en façade (et un investissement plus important au choix des propriétaires).

L'appartement est alors envisagé comme une plateforme paramétrable et évolutive, à découvrir dans les prochaines pages



Le logement Une pièce **T1**

Un appartement de passage



Le module d'entrée, placé juste derrière la porte, est un meuble multi-fonctions : vide poche, dressing, cellier, lit cabine. Il accueille une banquette basse, une couchette haute, des tiroirs de rangements au sol, une penderie, quelques étagères et présente un placard sur sa face orientée vers le séjour.

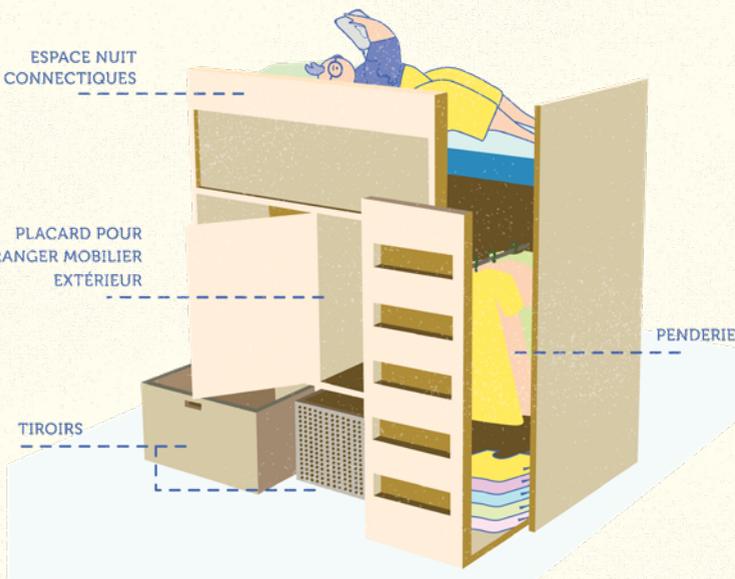
Le module d'entrée du T1 : ---
Stocker, ranger, dormir

ESPACE NUIT
AVEC CONNECTIQUES

PLACARD POUR
RANGER MOBILIER
EXTÉRIEUR

TIROIRS

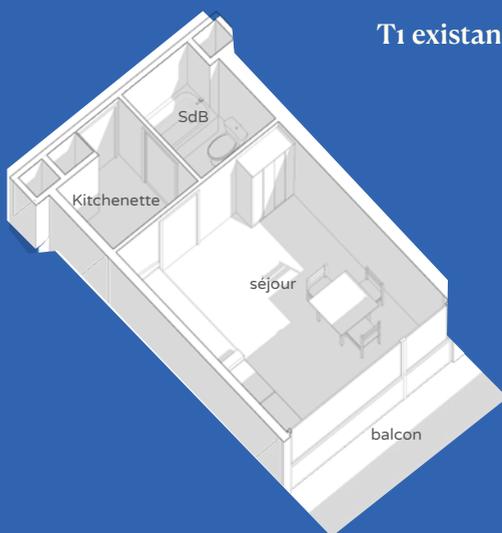
PENDERIE



En l'absence de chambre séparée, le T1 est un appartement qui ne propose pas d'intimité jour / nuit et oriente son occupation vers les séjours courts adossés à des budgets limités.

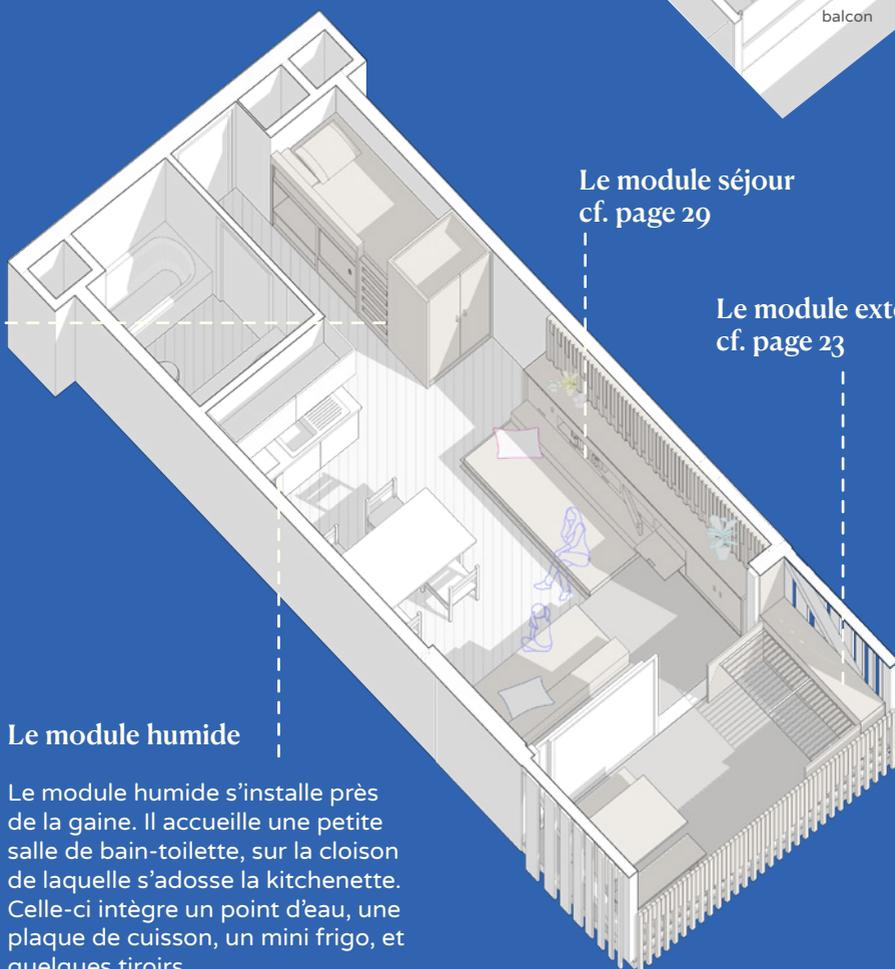
Il fonctionne comme un hub, concentrant les usages de manière compacte. Outre le repos et la toilette il permet la confection et la prise de repas simples, et la convivialité sur des temps courts.

T1 existant



Le module séjour
cf. page 29

Le module extérieur
cf. page 23



Le module humide

Le module humide s'installe près de la gaine. Il accueille une petite salle de bain-toilette, sur la cloison de laquelle s'adosse la kitchenette. Celle-ci intègre un point d'eau, une plaque de cuisson, un mini frigo, et quelques tiroirs.

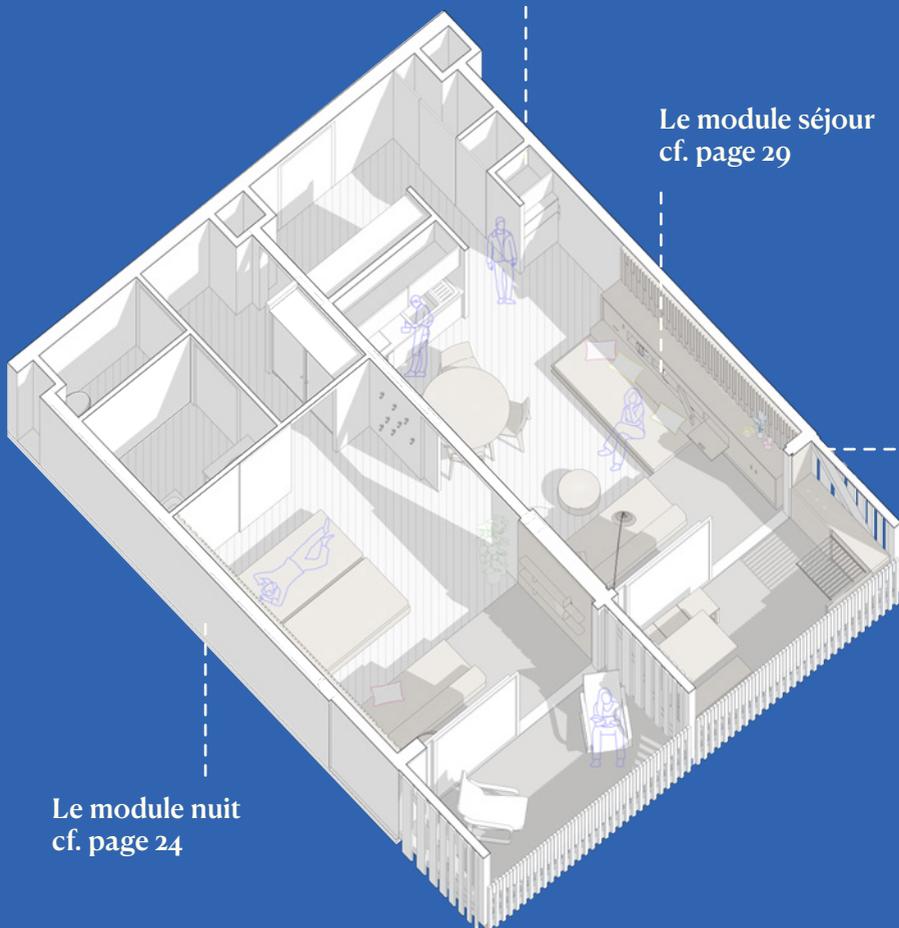


T2 existant

Le module d'entrée du T2

Le module d'entrée se dédouble. Adossé au mur séparatif il fait office principalement de cellier : rangement, frigo, lave-linge, tri des déchets...

Il accueille une banquette basse, une couchette haute, des tiroirs de rangements au sol, une penderie, quelques étagères et présente un placard sur sa face orientée vers le séjour.



Le module séjour
cf. page 29

Le module nuit
cf. page 24

T2 Le logement deux pièces

Un vrai lieu de séjour

Le module terrasse prolonge celui du séjour. Le niveau du sol extérieur est identique à celui de l'estrade intérieure. Outre les facilités d'usages, ce dispositif permet d'absorber les nouveaux ouvrages d'isolation. La baie vitrée s'ouvre largement et ses montants s'effacent dans l'épaisseur des parois.

Les modules extérieurs des logements

Le caisson mural intérieur se poursuit sur la terrasse et devient un coffre de rangement avec étendage d'appoint intégré. Il s'inscrit dans le gabarit du garde-corps de façon à minimiser ainsi l'impact du dessin en façade. Sur le mur séparatif opposé, on accroche une table, et un ou deux bancs rabattables sont intégrés à la paroi latérale du balcon. Le deuxième banc peut aussi former un coffre supplémentaire de rangement.

TABLE
EXTÉRIEURE
RABATABLE



TABLE
EXTÉRIEURE
OUVERTE

ÉTENDOIR
OUVERT

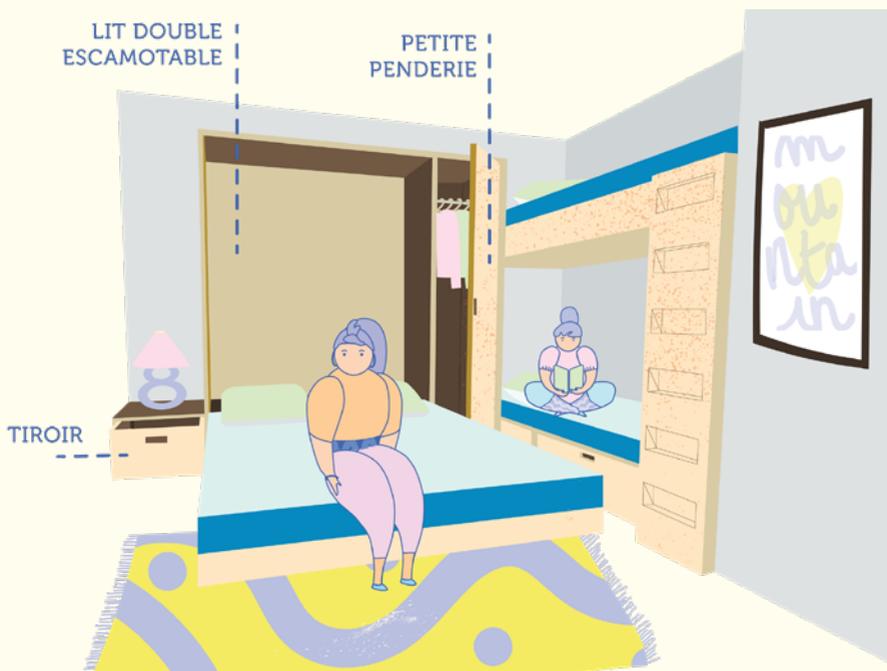


Un module nuit redessiné

A partir du T2, les logements sont systématiquement aménagés avec un espace nuit, dans la travée en face du séjour. 1, 2 ou 3 lits peuvent être disposés, selon une disposition totalement flexible permise par une tête de lit support d'usages (fixation du lit, connectiques, liseuses...)

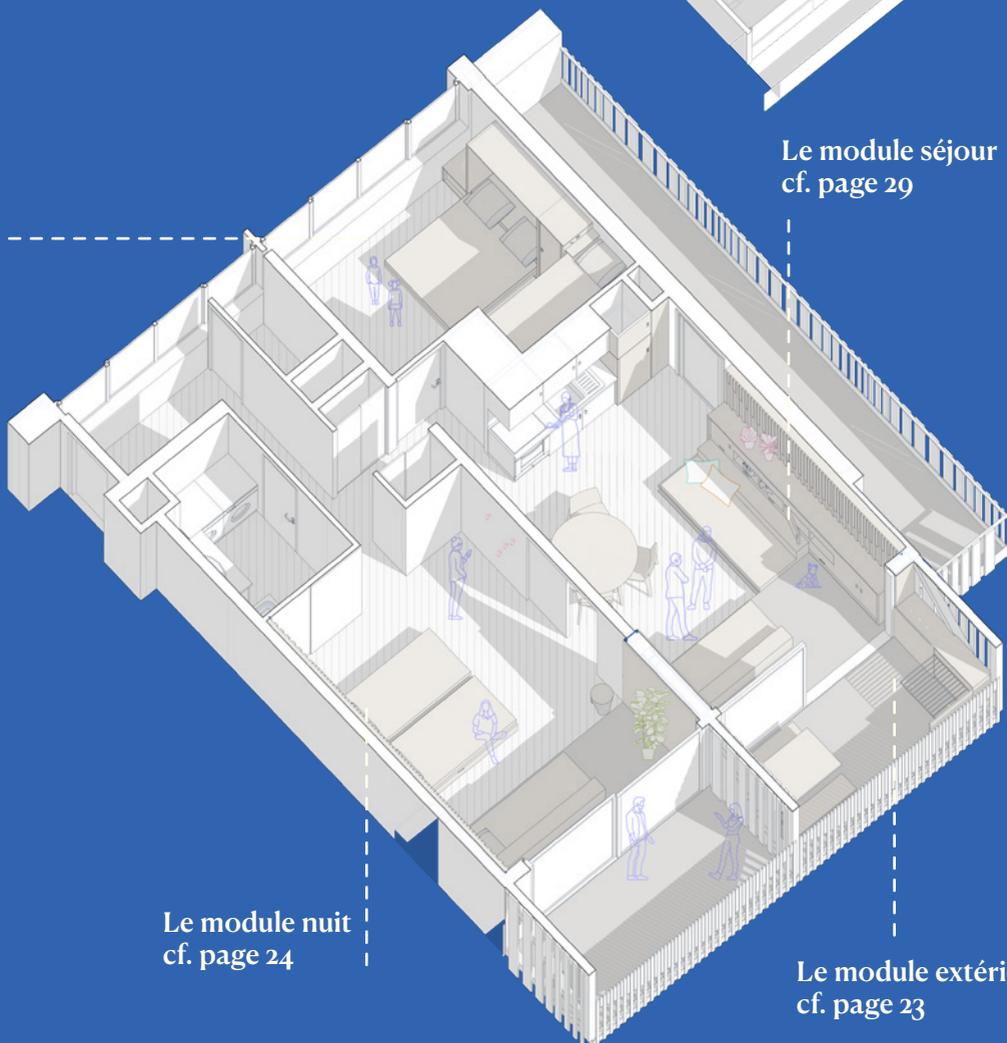
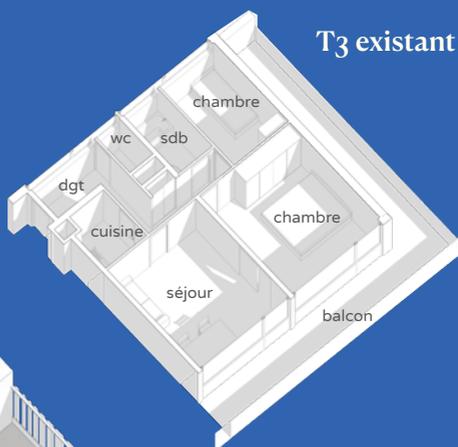






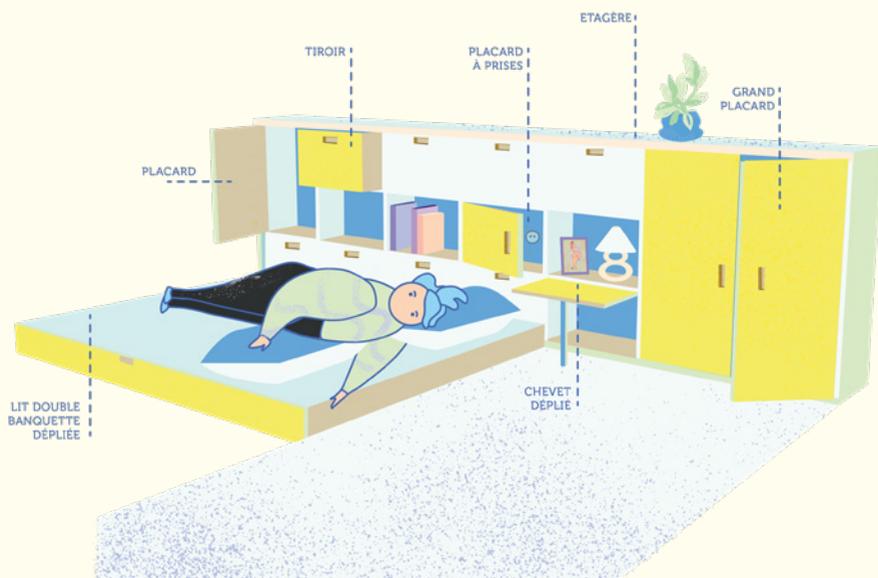
T3 Le logement trois pièces

Pour la tribu au grand complet





Dans le séjour, pour tous les logements équipés avec une extension, du T1 au T3, un mobilier pratique et mobile est proposé



REQUALIFIER SON INTÉRIEUR

Le module séjour

Le module séjour est plus vaste grâce à l'espace gagné sur le balcon existant.

Sa conception et son design valorisent la continuité entre l'intérieur et l'extérieur et projette l'espace du logement vers le grand paysage.

Des caissons bois habillent les 4 parois avec des épaisseurs et des longueurs variables pour incorporer différentes fonctions. Le cadre de la nouvelle baie vitrée s'efface dans l'épaisseur de ces caissons, accentuant ainsi la continuité intérieur - extérieur.

Au sol, le caisson forme une estrade qui habille l'isolation de l'ancien balcon et devient banquette convertible en lit double. L'estrade banquette est retournée en angle droit à l'intérieur de l'appartement et accueille un tiroir de rangement.

Sur le mur intérieur qui longe cette estrade, un caisson vertical d'un mètre de haut reçoit des rangements, des niches. Il est accompagné en partie haute d'un doublage bois qui reprend le motif des palines du garde-corps et habille le raccord mural de l'extension sur l'existant.

**Le module séjour :
Discuter, contempler, lire,
ranger, dormir.**

Sur le mur intérieur opposé, l'emprise du caisson est réduite à son strict minimum, soit l'épaisseur du doublage, pour limiter son impact sur le volume habitable. Au plafond, un caisson parachève l'encadrement de la baie et intègre l'éclairage direct ou indirect, les coulisses invisibles des rideaux

Le module séjour, un espace appropriable et multi-usages

Dans tous les logements, le module séjour réchauffe l'atmosphère par son cadre bois. Il intègre usages, rangements et lit escamotable, pour une flexibilité totale de la pièce.





Profiter de nouveaux services



Vue d'ambiance des espaces communs extérieurs

Intensifier la relation entre l'espace résidentiel et l'extérieur

Le socle du bâtiment des Aravis est un actuellement délaissé, sans interaction avec le sol extérieur, front de neige ou de prairie. Le hall de la résidence est délocalisé dans un complexe de circulations peu lisible, rattaché à l'hôtel voisin.

Cette configuration est spécifique à cette résidence, mais généralement, cette séquence spatiale est souvent peu qualitative et pauvre en usages.

La requalification de la relation entre l'espace résidentiel et l'espace public (la piste, la prairie ou la rue) constitue un objectif générique des opérations de rénovation.

Cet ancrage est d'autant plus important pour la fréquentation estivale ou de mi saison.

Le prolongement fluide entre l'intérieur du logement et le grand

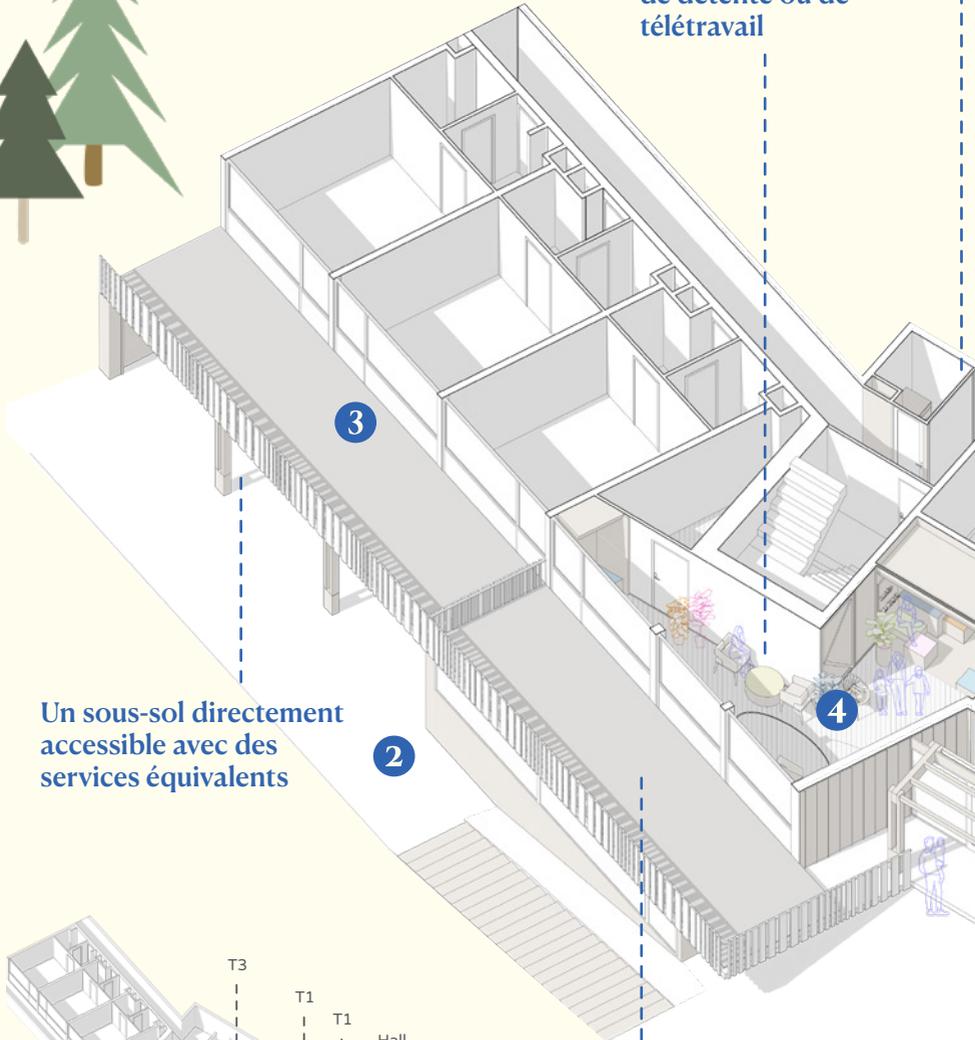
extérieur est en effet primordial dans la pratique des loisirs de grand air.

Plusieurs enjeux se croisent dans ce lieu d'interface. Il s'agit de rendre l'entrée directement identifiable et accessible depuis les espaces publics, d'accompagner le parcours habitant avec un accueil soigné et de proposer des aménités résidentielles qui facilite l'usage et le confort de la résidence dans son ensemble.

De nouveaux services facilitateurs



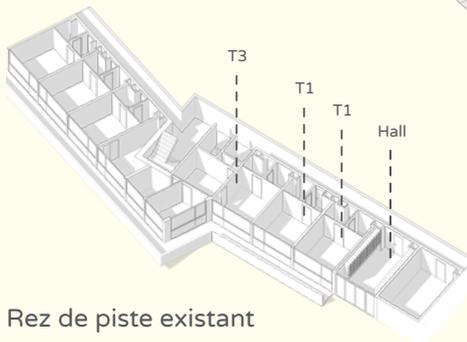
Le lobby, un espace de détente ou de télétravail



Un sous-sol directement accessible avec des services équivalents

Une terrasse accessible

I PROFITER DE NOUVEAUX SERVICES



La buanderie,
espace accessible à
tous les étages

Le Hall, relocalisé
auprès des escaliers
et ascenseurs



1

Pour Les Aravis, notre proposition relocalise à proximité de la cage verticale, un hall pour chacun des deux corps de bâtiment en opérant une reconversion de quelques caves.

2

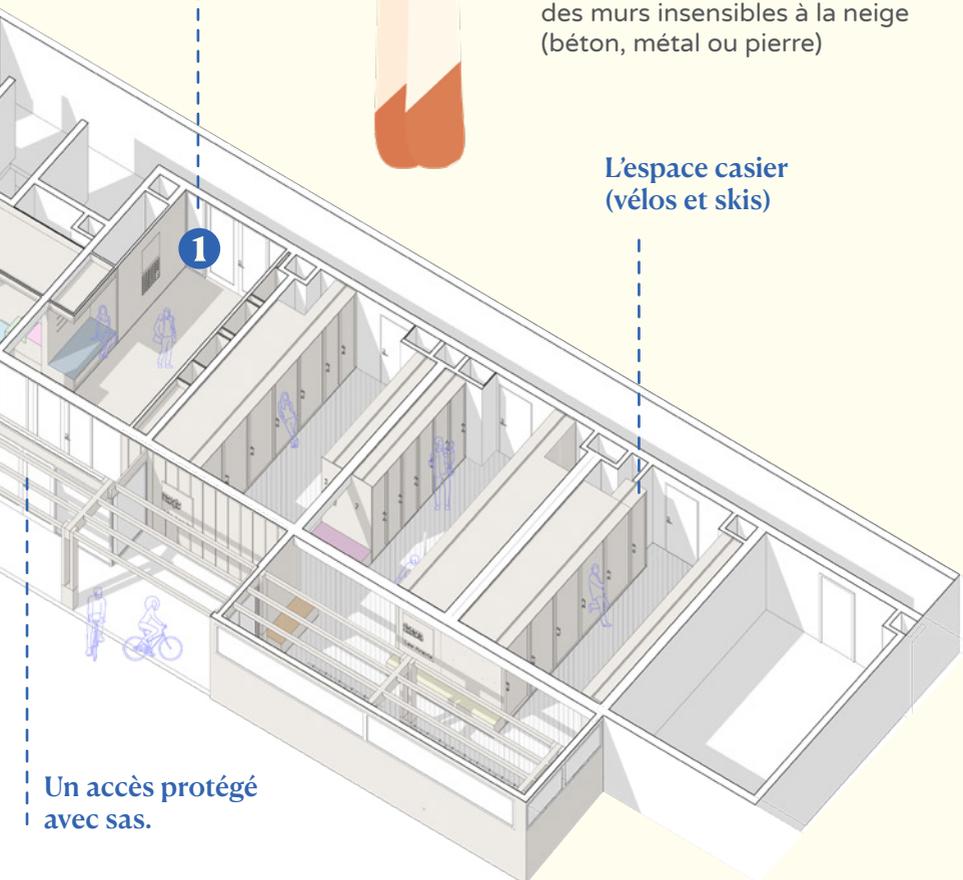
Des opérations ponctuelles de terrassement sont nécessaires pour les rendre accessibles.

3

Une galerie est construite devant la façade avec un système simple de portiques bois ancrés sur des massifs en béton. Cette galerie filante constitue un balcon pour l'ensemble du rez-de-chaussée. Sous cette structure filante on installe des extensions, closes par des murs insensibles à la neige (béton, métal ou pierre)

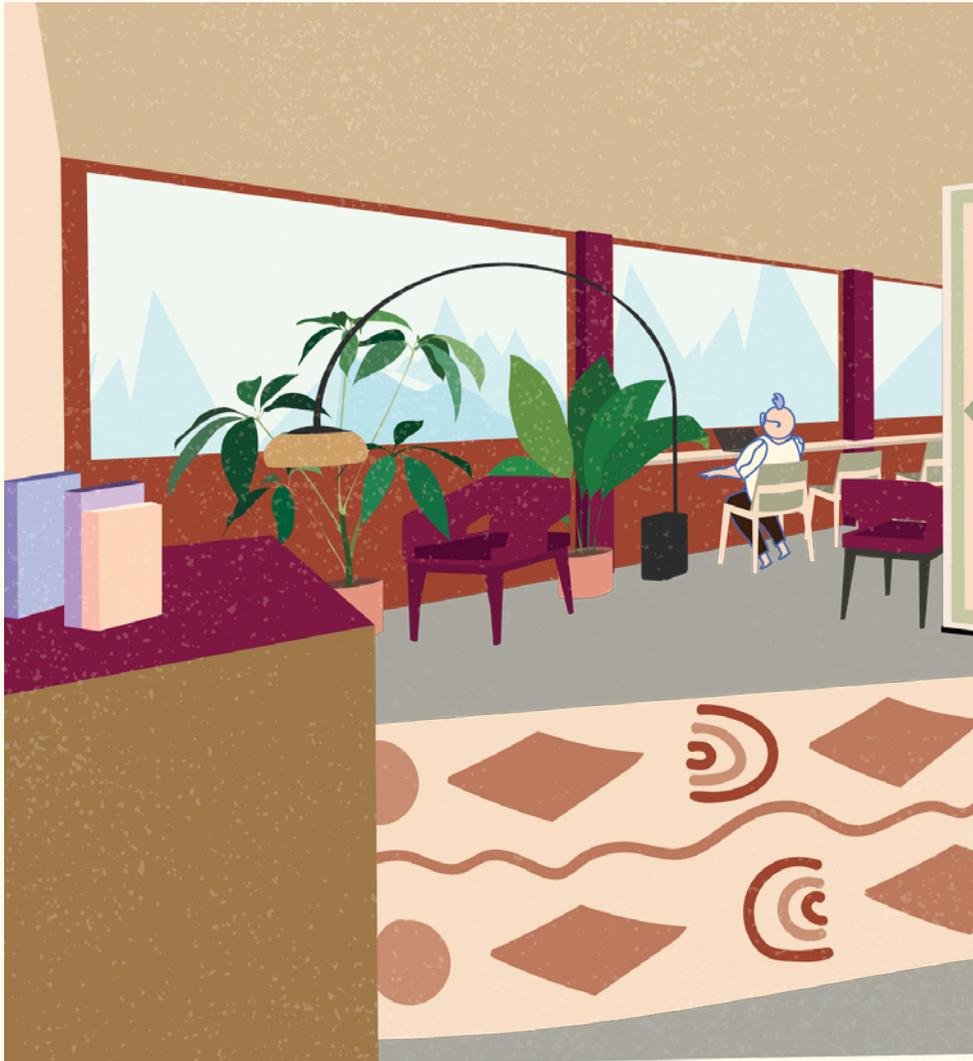
L'espace casier
(vélos et skis)

1



Un accès protégé
avec sas.

On retrouve au Rez-de-piste un lobby (vue actuelle) propice à un moment de détente ou de télétravail. Depuis le hall, un certain nombre de services sont accessibles pour faciliter les arrivées et les départs, des périodes stressantes : une bagagerie et une boîte à clés permettant un accès autonome à son logement.



Concernant les services de buanderie partagée, la proposition consiste à intégrer un petit local à chaque étage accessible depuis la circulation générale, équipé d'un lave-linge et d'un sèche-linge. Ces locaux sont accessibles pour les locataires et propriétaires via un badge sécurisé.



1

Le Lobby et les services d'accueil



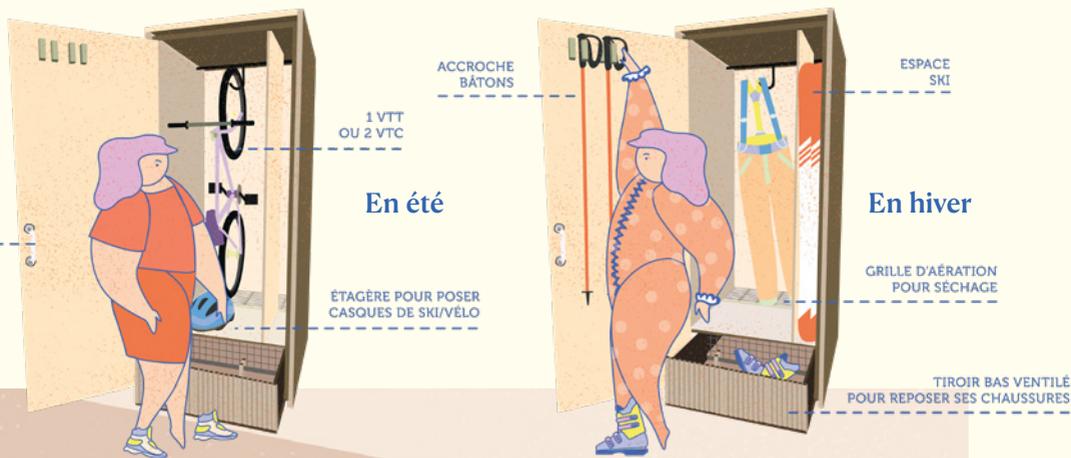
Accessibles via la distribution commune et avec une sortie directe vers l'extérieur, les espaces casiers ont été totalement repensés. Avec un fonctionnement pieds propres - pieds sales, ils sont de véritables lieux de rangement et de change, éclairés naturellement. Le dessin des casiers permet une modularité totale entre un usage hiver et un usage été.

Les casiers peuvent ainsi accueillir du gros matériel (1 ou 2 vélos, matériel de sport...) en plus du matériel de glisse. Ils disposent également d'un tiroir bas ventilé pour stocker les chaussures de ski ou de marche.

Des étagères, patères et un verrou viennent compléter le dessin des casiers pour un usage maximisé.

CASIER AVEC
VERROU INTÉGRÉ





4

L'espace Casiers

Prendre de la hauteur

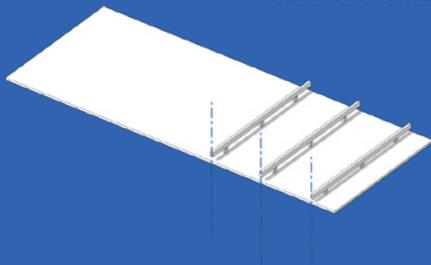


Vue projetée de la façade de la résidence

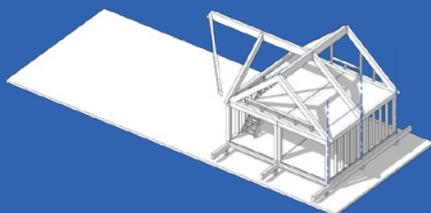


Principe de montage de la surélévation

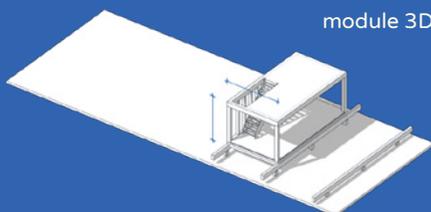
poutrelles sur murs de refends



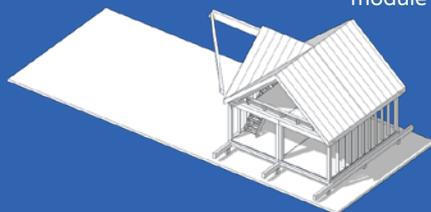
faîtage



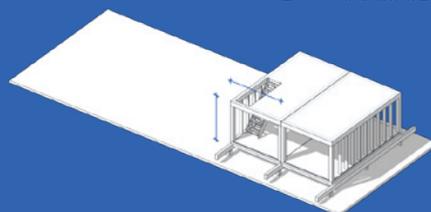
module 3D



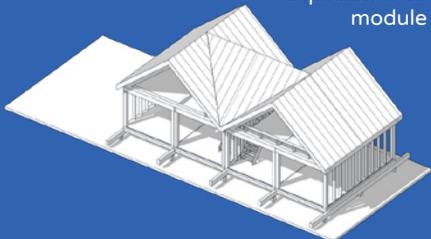
couverture du module



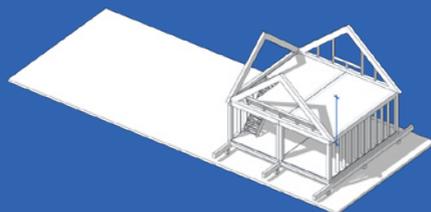
2^{ème} module 3D



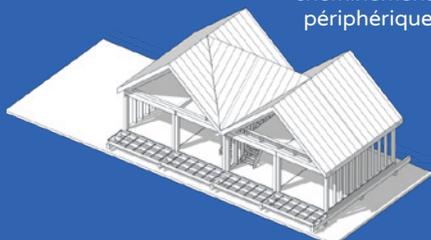
duplication du module



fermes bois 2D



cheminement périphérique



Une sur-élévation pour changer l'image du bâtiment et soutenir financièrement la rénovation

Dans le cas des Aravis, aux Ménuires, la toiture est une terrasse inutilisée.

Notre démarche est transposable sur des bâtiments qui comportent d'autres dispositifs de couvertures qui doivent souvent être rénovés et qui peuvent donc s'adosser à un projet de surélévation. Les conditions techniques de ces surélévations sont à préciser au cas par cas, mais globalement ces bâtiments sont tous construits en béton, avec des refends porteurs qui permettent de reprendre assez facilement des charges verticales supplémentaires (qui restent cependant limitées du fait de l'utilisation de la construction bois).

Pour les Aravis et comme indiqué précédemment, la surélévation est strictement portée à l'aplomb des murs de refends en béton armé, d'une trame de 3,5 mètres. ce choix minimise ainsi l'impact sur l'étanchéité existante et n'engendre aucune surcharge sur les dalles de la terrasse qui

sont déjà dimensionnées pour absorber d'éventuelles tombées de neige importantes. Le système de boîte en ossature bois et CLT horizontaux pour la rigidité, s'accompagne d'une rationalisation de l'agencement intérieur des logements qui seront séparés en séries de 2 travées et accessibles par une desserte côté Nord.

Une dizaine de nouveaux logements exceptionnels sur le toit pour financer les travaux engagés par les copropriétés

Nous avons pris en compte les conditions difficiles des chantiers en montagne, toute la composition de cette surélévation a été pensée en éléments préfabriqués légers de deux et trois dimensions ; en veillant à ne pas dépasser 3m50, ce qui correspond à un convoi de catégorie 2.



Les jeux

PRENDRE DE LA HAUTEUR

La serre

La salle
multi-activités

La terrasse
potagère

Un rooftop actif pour réinventer la copropriété de montagne

Si l'ajout de maisons sur le toit est une option opérationnelle efficace pour l'économie générale de l'opération, nous explorons ici une solution alternative en proposant un rooftop destiné aux pratiques collectives étendues aux quatre saisons.

Cette solution nécessite une décision à l'échelle de la copropriété mais pourrait aussi être portée par un tiers investisseur en vue de son exploitation.

Une halle ouverte aux habitants ou à relier au parcours chaland de la station

La proposition consiste à déployer une structure de halle sous la couverture de laquelle peuvent se glisser des partitions spatiales vitrées ou opaques selon les choix programmatiques. La structure de la halle reprend ici l'écriture

conçue pour les maisons sur le toit, de façon à ne pas multiplier les langages. Les brise soleil et les pare-vents reprennent l'écriture des palines de la façade.

Dans cet exemple, nous installons successivement en enfilade sous cette structure :

- Un espace de terrasse couverte avec des bacs potagers périphériques
- Un espace couvert et vitré de lounge, atelier, salle d'activités créatives ou bien être
- Un espace fermé de type serre – jardin d'hiver
- Un espace couvert non clos de structures de jeux et jeux de table (ping-pong ...).

Dans la pratique une des conditions de réussite d'un tel espace consistera à le relier au parcours chaland de la station et à créer éventuellement un accès public à ces espaces qui ne génère pas de nuisances pour les habitants de la résidence.



Vue projetée du rooftop, espace jeux

PRENDRE DE LA HAUTEUR

1

Une nouvelle image
pour la copropriété, des
services renforcés et un
confort exceptionnel



3

Une salle de pratique libre, véritable écrin avec une vue imprenable sur les sommets

Espace cathédrale accueillant un comptoir, un vestiaire et une large zone d'évolution, cette salle de pratique peut être utilisée par les copropriétaires, mais également louée pour des occasions particulières, permettant d'apporter des fonds à la copropriété.

PRENDRE DE LA HAUTEUR





4

Des espaces extérieurs
tournés vers d'autres
pratiques que la glisse,
découvrir la montagne
autrement





la montagne toute l'année



Vue projetée du rooftop, espace jeux



Dans les prochaines décennies, le tourisme d'été et de demi-saison en montagne devrait immanquablement gagner en attractivité.

D'une part les études de marché montrent un intérêt croissant des adolescents pour les loisirs d'été, plus variés que le ski hivernal (via ferrata, escalade, parapente, sport de rivière...), d'autre part l'accroissement important des canicules estivales que préfigure les études du GIEC mènera probablement une grande part des citoyens rhônalpins à privilégier la fréquentation estivale des hauteurs encore fraîches pour se ressourcer.

Proposer de nouveaux équipements, espaces ou flux améliorant globalement l'expérience des utilisateurs réguliers ou occasionnels.

Le projet Rénovacime s'attache donc à développer une offre de montagne attractive pour améliorer l'expérience des utilisateurs réguliers ou occasionnels.

C'est d'abord des logements confortables qui deviennent de véritables destinations en soi. Développer l'intersaisonnalité c'est également proposer de nouveaux équipements, espaces ou flux qui traversent les saisons sans encombrer et multiplient les usages : dans un casier à ski, on peut ranger son vélo, le rooftop d'hiver laisse place à un potager pour profiter d'un point de vue dégagé et apprécier nos sommets toute l'année !

| crédits

Conception et réalisation

Tekhnê Architectes & Urbanistes

Tectoniques Architectes

Contributeurs

Alexandre Bellanger

Matthieu Cambuzat

Hélène De La Croix

Corentin Jugeau

Julia Mathulin

Max Rolland

William Trang

Sarah Viricel

Crédits images

sauf mention contraire sous l'image :

Tekhnê Architectes & Urbanistes

Tectoniques Architectes

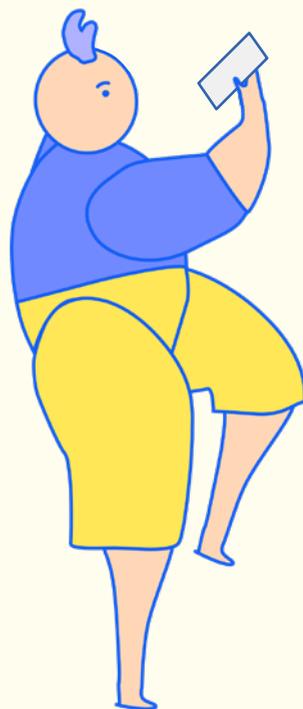
Vladimir DMDJ

Alexandra Marin Leaf

Les textes ainsi que l'ensemble
des publications n'engagent que la
responsabilité de leurs auteurs.

Tous droits strictement réservés

Octobre 2020



**Rénovacime est
un projet à valeur
d'exemple et engage
une réflexion large
sur l'attractivité
des copropriétés de
montagne.**

**Vous êtes intéressés
par le projet ? Vous
êtes copropriétaire ou
habitez en montagne ?**

Contactez nous !

| contacts

Pôle Excellence Bois

04 50 23 93 03

[http://www.poleexcellencebois.fr/
e.mauduit@poleexcellencebois.fr](http://www.poleexcellencebois.fr/e.mauduit@poleexcellencebois.fr)

Tekhne Architectes & Urbanistes

04 78 75 66 66

www.tekhne-architectes.com
tekhne@tekhne-architectes.com

Tectoniques Architectes

04 78 30 06 56

www.tectoniques.com
tectoniques@tectoniques.com

| Rénovacime



Lancé en 2017, le projet a pour vocation d'identifier et de porter des solutions innovantes de rénovations adaptées aux logements dits de « lits froids » présents en station.

L'objectif final du projet étant de promouvoir le savoir-faire d'entreprises locales sur l'optimisation de la rentabilité de biens par la réhabilitation auprès de propriétaires immobilier et de maîtres d'ouvrages.