

PROJET REHAUSSE 2 ETAGES
ETUDE ELABOREE PAR LES
ETUDIANTS
I.A.U.R. RENNES 2 - 2014

RESIDENCE
CHÂTEAU DE MAUREPAS
RENNES

IMMEUBLE AVANT TRAVAUX BBC RENOVATION EFFECTUES EN 2020-2021

Phase 1 : Diagnostic, Enjeux et Scénarios
programmation



Copropriété du Château de Maurepas

Le 04 février 2014 - Mission de programmation immobilière

OBJET ET CADRE DE L'ETUDE DE REHAUSSE EN 2014

Sommaire

| | | |
|------------|---------------------------|----|
| | OBJET & CADRE DE L'ETUDE | 2 |
| Partie 1 : | DIAGNOSTICS : | 5 |
| | Approche Urbaine | 5 |
| | Approche Patrimoniale | 10 |
| | Approche Environnementale | 20 |
| | Approche Humaine | 25 |
| | Approche Financière | 32 |
| | SYNTHESE DU DIAGNOSTIC | 38 |
| | ENJEUX | 39 |
| Partie 2 : | SCENARIOS : | 40 |
| | Scénario 1 | 41 |
| | Scénario 2 | 45 |
| | Scénario 3 | 50 |
| | Scénario 4 | 55 |
| | SYNTHESE DES SCENARIOS | 61 |



Copropriété du Château de Maurepas

ENVIRONNEMENT DE L'IMMEUBLE

Les espaces extérieurs



Des accès confidentiels :

- Accès principal (piéton) excentré et masqué depuis la rue de Fougères (1)
- Accès secondaires (véhicules) par les rues Windor et Charpentier (2)



Des espaces verts importants mais peu utilisés :

- Une haie assez dense sur l'avant de l'immeuble (3)
- Un engazonnement sommaire et étendu sur l'arrière de l'immeuble (4)



Quelques signes de dégradation :

- Infiltrations ponctuelles (5)
- Cheminements à l'arrière endommagés par des poussées racinaires (6)



ACCES A L'IMMEUBLE – PARKINGS ET GARAGES

Parties communes / entrée, hall et palier

5 entrées indépendantes :

- Chaque entrée dessert une cage d'escalier (14 logements)
- Une entrée côté rue et côté cours pour chaque cage d'escalier



- ▶ Accès principaux piétons
- ▶ Accès secondaires piétons
- ▶ Accès arrières piétons
- ▶ Accès voitures
- Barrières, grilles
- Barrières végétales, haies



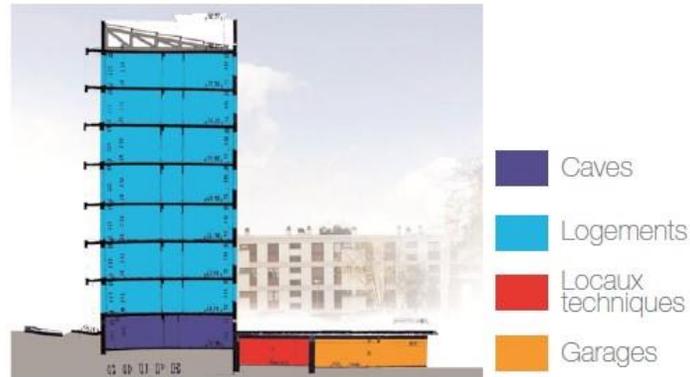
Copropriété du Château de Maurepas

LA STRUCTURE DE L'IMMEUBLE

Approche architecturale / La structure



Une structure porteuse simple :
- Un système constructif en poteaux-poutres
- Trois entités structurellement indépendantes



Coupe transversale (au n° 227)

Un programme réparti sur deux niveaux différents :
- Une première entité comprenant les caves et les logements
- Un second bloc comprenant les espaces techniques et les garages



IMMEUBLE VIEILLISSANT – NOMBREUSES FISSURES

Approche architecturale / Les façades

Des façades, des surfaces aujourd'hui in-exploitées :

- Des façades banales aux matériaux vieillissants



Façade Nord



Façade Sud

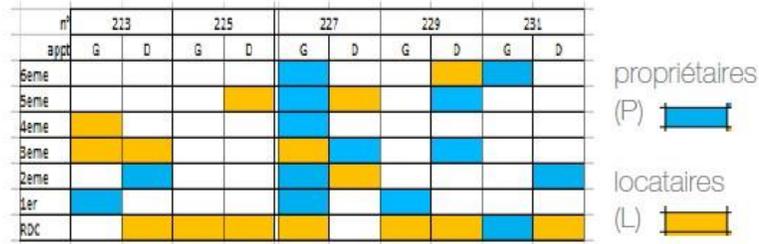


Détail de réparation, façade Nord



SOCIOLOGIE OCCUPANTS

Occupation de la copropriété



Statut :

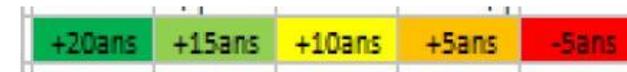
54 % de propriétaires bailleurs
46 % de propriétaires occupants

Recensement :

une tendance
une présence majoritaire de locataires
42 % des occupants recensés
Dont 52 % de locataires

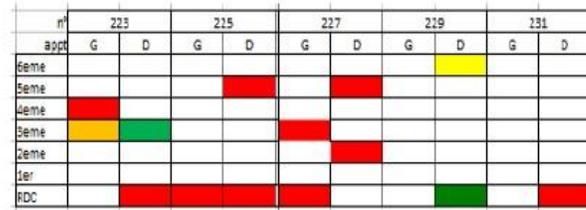


Ancienneté :



(P) : des propriétaires occupants présents depuis longtemps

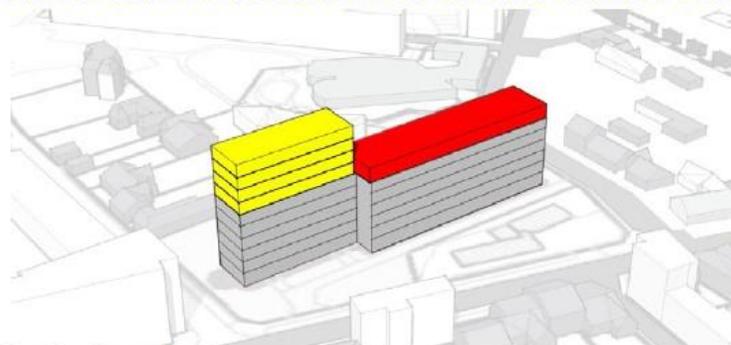
(L) : des locataires récemment arrivés



Copropriété du Château de Maurepas

DECIDER DU TYPE D'OCCUPANTS FUTURS : BUREAUX OU HABITAT CI-DESSOUS SCENARIO UN – PROJET PROMOTEUR – 4 ET 2 NIVEAUX

Projet Promoteur



Esquisse du projet

- Réhausse bâtiment A (logements)
- Réhausse bâtiment B (activités)

■ Réhausse du Bâtiment A,
- 4 niveaux à destination de logement
≈ 1200 m² de surfaces de planchers



Photomontage

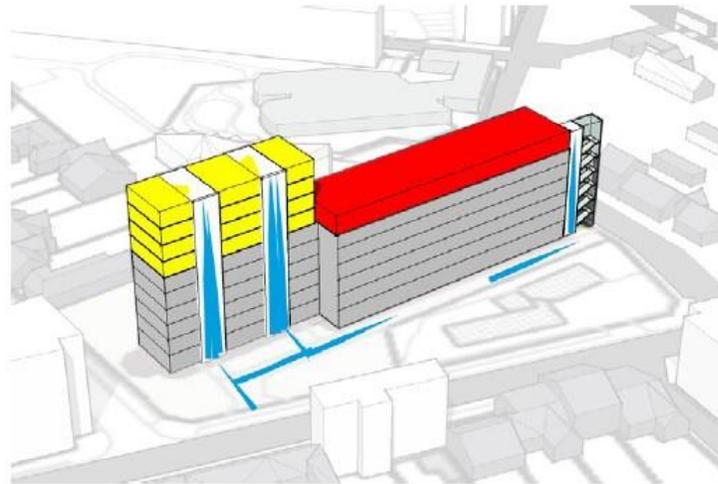
■ Réhausse du Bâtiment B,
- 1 niveaux à vocation d'activité
≈ 500 m² de surfaces de planchers



Copropriété du Château de Maurepas

DU FAIT DE LEUR CONCEPTION LES ASCENSEURS ACTUELS LES NORMES NE PERMETTENT PAS DE CONSTRUIRE UN ACCES PAR ASCENSEUR INTERIEUR AUX 2 NIVEAUX SUPPLEMENTAIRES D'OÙ LA NECESSITE DE CRÉER DES ACCES EXTERIEURS

Projet Promoteur



■ Bâtiment A
- Prolongation des cages d'ascenseur existantes

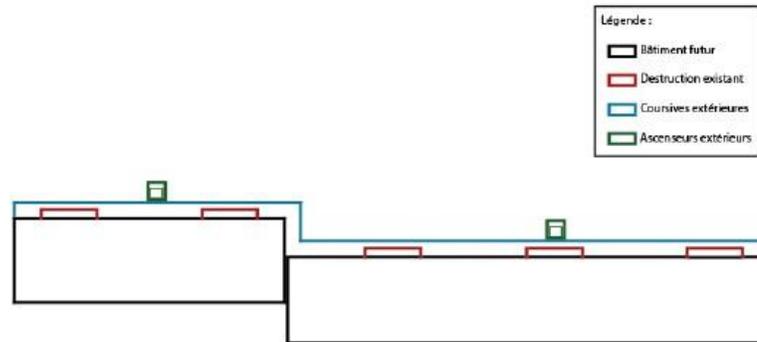
■ Bâtiment B
- Accès indépendant ; nouvelle gaine ascenseur



SCENARIO DEUX – PROJET PROMOTEUR – 2 NIVEAUX PARTOUT

2

Projet Gestionnaire : Façade nord



Repositionnement vers l'extérieur et rationalisation du nombre de gaines d'ascenseur et d'escalier : 5 à 2.

- Permet de réduire les charges de copropriété, d'améliorer l'accessibilité.

Création de coursives extérieures.

- Nécessaire si l'on réduit le nombre d'ascenseurs, permet de simplifier les circulations et les accès.

Réalisation d'une isolation thermique extérieure et un remplacement complet des huisseries.

- Permet d'améliorer l'isolation de la résidence et de réduire le montant des charges.



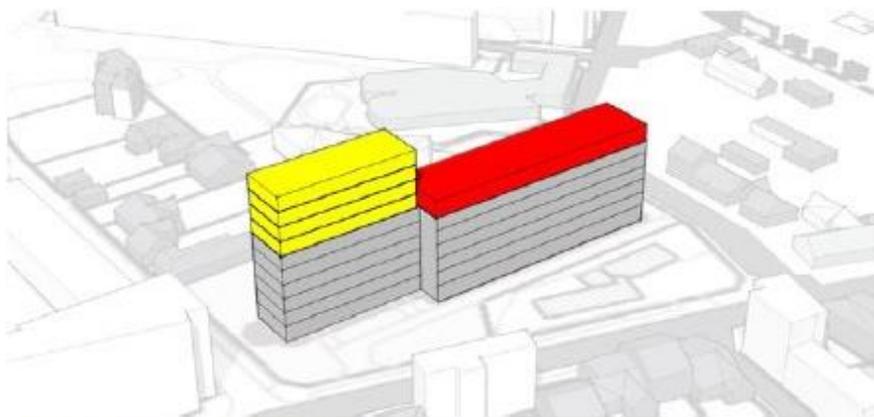
Copropriété du Château de Maurepas

DANS LES DEUX TYPOLOGIES IL FALLAIT DES ACCES PAR ESCALIERS ET ASCENSEURS EXTERIEURS AUX EXTRÊMITES DE L'IMMEUBLE



SYNTHESE DES DEUX PROPOSITIONS :
LES ETUDES STRUCTURELLES DE L'IMMEUBLE ONT FAIT CRAINDRE UNE
SURCHARGE SUR CERTAINS POTEAUX (5 tonnes/poteau) D'OÙ
L'ABANDON DU PROJET
DANS LE CAS DE L'ABOUTISSEMENT DU PROJET LE SCENARIO 2 AVAIT LA
PREFENRENCE AVEC USAGE EN TERTIAIRE

Synthèse



SCENARIO 1



SCENARIO 2

HUIT ANS PLUS TARD LES TRAVAUX BBC RENOVATION SONT TERMINES
LA PHOTO MONTRE L'ETAT DE L'IMMEUBLE AVANT pendant PUIS APRES TRAVAUX



CE FUT UN BEAU PROJET DEVANT LEQUEL IL Y EUT DE NOMBREUX
DEBATS PASSIONNES POUR et CONTRE mais PROCHE D'UNE REALISAION

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

