

Thonon le 13 juin 2021

mail : secretariat@58bisarchitectes.fr

Tel : 04 50 70 58 58

OBJET : REHABILITATION MAISON DES SOEURS

RESUME DE LA MISSION REALISEE

1 – ETAT DES LIEUX

La première étape de la mission a consisté à établir un état des lieux des locaux afin d'en réaliser des plans qui serviront à étudier les travaux de réhabilitation, mais aussi à projeter les transformations du rez-de-chaussée.

Un dossier de plan a été ainsi transmis et présenté suite aux relevés.

2 – DIAGNOSTIC

De cet état des lieux, a aussi été tiré un diagnostic issu de la demande première de rénovation de la toiture et de la rénovation énergétique de la partie logement. On a pu ainsi déterminer les compositions des murs et de la couverture avec l'appui des éléments fournis par la mairie. Le diagnostic synthétise les capacités thermiques actuelles du bâtiment et fournit une analyse basée sur le « bon sens ». On conserve une réflexion holistique pour assurer un bon comportement de ce bâti ancien.

Le diagnostic a pu être poussé sur la transformabilité du rez-de-chaussée afin d'y accueillir des activités « publiques », toujours pour répondre à la demande initiale du programme.

3 – LES PROPOSITIONS SUR LE BATI

On distingue deux types d'intervention pour la partie bâtiment : la réparation de l'enveloppe qui se focalise sur la couverture et l'amélioration des performances thermiques de l'enveloppe.

Il s'agit de refaire la couverture qui fuit et occasionne des désordres. Pour la préservation du bâtiment il est important qu'il dispose d'un toit protecteur. Un premier panel de travaux concernera le remplacement de la couverture et de la ferblanterie avec démontage de l'existant. Ceci permettra aussi de contrôler les éléments de charpente et de changer celles qui seraient défectueuses.

L'amélioration de la résistance thermique de l'enveloppe se focalise en grosse partie sur les façades. Les fenêtres sont en cours de remplacement par les employés municipaux. Il s'agira de démonter les façades bois pour les remplacer par des façades neuves intégrant une couche d'isolation performante et un pare-pluie. On contrôlera le raccord avec les menuiseries pour assurer une bonne étanchéité .

Le démontage de la couverture permettra aussi de contrôler l'isolation de la toiture sur le plafond plat puisqu'il s'agit des plus grosses déperditions. D'après les premiers éléments relevés, cette isolation serait suffisante mais ce contrôle permettra de se positionner pour savoir si une couche d'isolation supplémentaire serait intéressante.

Il restera l'isolation sous dalle des logements, c'est-à-dire en plafond du local public. Cette isolation est nécessaire et importante pour le confort des locataires, puisque l'utilisation du rez-de-chaussée est intermittente et avec des consignes de chauffage sans doute inférieures à celle des logements. C'est à l'occasion de la transformation du RDC que ces travaux seront envisagés puisqu'aucun sondage destructif n'a été réalisé à l'état des lieux. La présence d'isolant sous les faux plafonds existants n'a donc pas été déterminé

4 – LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT DU RDC

Un dossier pour la réalisation d'une école à partir de ce bâtiment avait été présenté à la municipalité précédente dans le but de monter un programme et d'amorcer des discussions avec la commune de la Vernaz, mais aussi à l'inspection académique.

Une nouvelle approche a été présentée à partir d'un programme déjà affiné plaçant ce lieu comme un complément de l'école partagée avec la Vernaz pour les élémentaires essentiellement, et qui pourrait accueillir d'autres activités partagées au sein de la commune comme une bibliothèque et des locaux associatifs.

La proposition est faite avec un objectif de phasage : court terme et long terme.

A court terme, il s'agit de réaliser un espace destiné à recevoir les activités périscolaires et l'accueil estival. Les locaux seront à multi usage puisqu'il sera intégré : la bibliothèque communale et un espace associatif profitant de la cuisine, pour accueillir les rencontres des personnes âgées.

A long terme il s'agit de réaliser deux salles de classe avec atelier, bibliothèque et cantine. La polyvalence d'usage restera pour un usage optimum de l'équipement. L'important est que les travaux réalisés en première phase ne remettent pas en cause la réalisation de la seconde phase. Une vision globale est nécessaire.

On constate avec cette étude que la requalification des espaces publics périphériques sera nécessaire. Il faudra sans doute redessiner la route avec des trottoirs, positionner des clôtures autour des cours de récréation pour délimiter l'espace de la rue et celui de l'équipement. Il faudra sans doute mettre en valeur le bassin public qui pourrait être un lieu de rencontre et d'attente devant l'école, mais aussi développer un parking dans l'espace sous ce bassin qui complètera le parking de la mairie aux horaires de dépose et récupération des enfants.

5 – LE BUDGET

Il se décompose en parties :

- Reprise de la couverture du bâtiment
- Rénovation énergétique du bâti pour les logements
- Travaux de la phase 1 concernant la transformation du RDC

Yohann FOREL