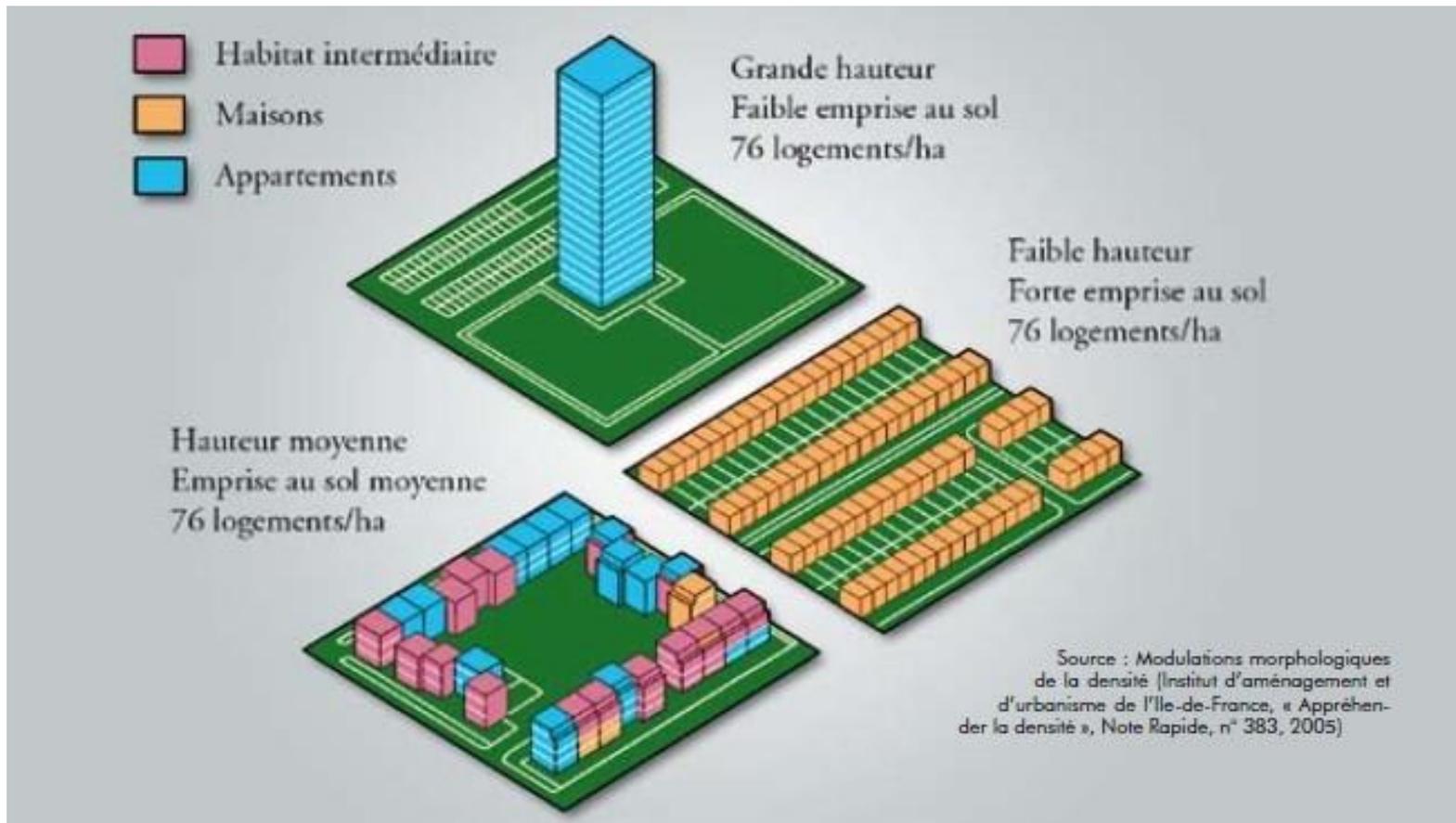




Toit et densification urbaine



Densité ?



Densifier ?

Augmenter le nombre de logements
dans une zone déjà habitée

Densité et performance énergétique

- En centre ville :
 - besoin de nouveaux logements
 - Nécessité de rénover le parc d'immeubles existants
- Dans les communes périphériques
 - Besoin de nouveaux logements
 - Comment financer la rénovation du parc de maisons ?

Densifier en centre ville





- Paris XIème

- Coût moyen du m² : 8 000 €/m²
- Création de 260 m² de surfaces supplémentaires

- Coût des travaux :

- Coût de la construction de deux étages supplémentaires : 4 400 €/m²
- Installation de chauffe eau solaire thermique
- Changement des fenêtres
- Isolation des planchers hauts
- Remplacement de la chaudière

} 236 000 €

Bilan financier

- $8000 \times 260 = + 2\,080\,000 \text{ €}$
- $4\,400 \times 260 = - 1\,144\,000 \text{ €}$
- Autres travaux = - 236 000 €

- Résultat = + 700 000 € pour la copropriété et - 38 % de charges pour les copropriétaires
- Du CO2 en moins...

Un exemple isolé ?

- Non !
- Etude de Michel CANTAL-DUPART
 - Etude exhaustive de 12 rues de Paris
 - Potentiel sur ces 12 rues uniquement : 466 000 m²
 - En respectant le PLU, notamment les règles de hauteur

Densifier dans les zones pavillonnaires ?





Le Tremblay sur Mauldre (78)

- M. et Mme X qui souhaitent rénover énergétiquement leur maison mais ils n'en ont pas les moyens.
- La division de leur terrain permettrait de libérer une partie de leur capital foncier ; par contre, ils craignent de dévaloriser leur patrimoine.



- 170 000 € récupérés par le couple -> rénovation thermique de la maison existante
- 1 logement créé en zone tendue
- 1 maison en moins en situation d'étalement urbain

Un exemple isolé ?

- Non !
- Sondage Ifop pour Promotoit février 2012
 - 33% des français sont prêts à envisager la vente d'une partie de leur terrain pour qu'il y soit construit une autre maison
 - 19 000 000 de maisons en France =>
 - Potentiel de construction de l'ordre de 6 millions de maisons



Merci de votre attention
Thank you for your attention

