

LEVEL UP 

À LA HAUTEUR DES ENJEUX



SOMMAIRE

INTRODUCTION

A propos du projet

LES ENJEUX

Les principaux enjeux à venir pour la copropriété

LES SOLUTIONS

Les solutions qu'apporte LevelUp

MAQUETTES ARCHITECTURALES

Visuels et Intégrations 3D

A PROPOS DE NOUS

Level Up et ses partenaires

01

02

03

04

05

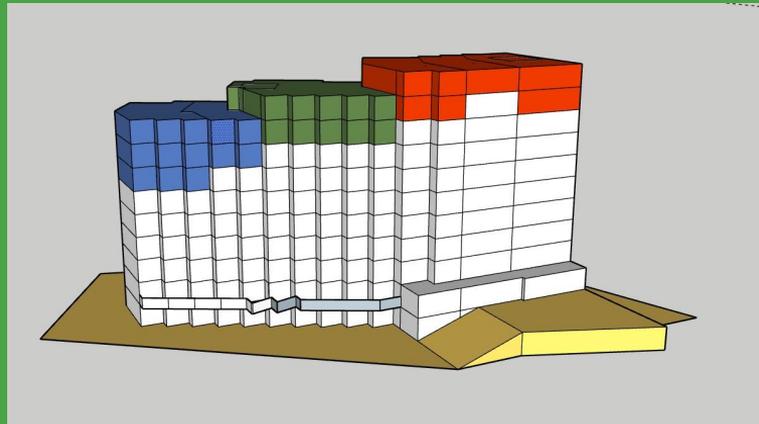
A PROPOS DU PROJET

Cette présentation aborde la possibilité pour la copropriété du **Lac Blanc** d'effectuer une rénovation de grande ampleur du bâtiment financée par une opération de surélévation. La copropriété devra réaliser prochainement des travaux coûteux notamment d'amélioration thermique.

L'entreprise **Level Up** propose de financer ces travaux en faisant l'acquisition des toits pour y construire de nouveaux logements.

En contrepartie de la cession du droit à surélévation, Level Up prendra à sa charge la rénovation énergétique et esthétique du bâtiment ainsi que des travaux de rénovation des parties communes.

Cette présentation aborde les enjeux à venir pour la copropriétés, les solutions de financement proposées par Level Up et les premières maquettes architecturales en lien avec l'immeuble "Les Hauts de Vanoise" voisin.



LES ENJEUX À VENIR POUR LE LAC BLANC



LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le bâtiment du Lac Blanc, construit à la fin des années 70, est un bâtiment qui ne répond plus aux normes énergétiques actuelles. Considéré comme “passoire thermique”, de nombreux enjeux réglementaires et financiers vont toucher la copropriété :

- L'interdiction progressive de la mise en location des logements notés G, F puis E*
- L'interdiction de vendre les logements notés G, F et E à un horizon 10 ans
- La mise en oeuvre obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) et de leur provisionnement via un fond travaux
- La hausse des coûts de l'énergie notamment pour le chauffage

Interdiction d'augmenter le loyer des passoires énergétiques
DPE **obligatoire** pour les passoires thermiques

Interdiction de location des passoires les plus énergivores (>450 kwh.m²/an)

Interdiction à la location des logements classés G

Interdiction à la location des logements classés F

Interdiction à la location des logements classés E
Interdiction à la Vente des logements classés G,F et E

2022

2023

2025

2028

2034

*Les locations en meublés touristiques ne sont pas encore concernées, mais un projet législatif est à l'étude.

LE COÛTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE A PRÉVOIR

Afin de sortir le Lac Blanc de son statut de passoire thermique de nombreux travaux seront à prévoir tels que :

- L'isolation Thermique Extérieure (ITE) des façades
- Le remplacement des bardages déposés lors de l'isolation.
- L'isolation des toitures et des sous-sols
- L'amélioration des systèmes de production d'eau chaude sanitaire
- L'individualisation des frais de chauffage
- Le changement des fenêtres ou l'installation d'une double peau



Coût Total : Entre 1 et 1.5 millions d'euros

**Ce montant sera à financer dans un avenir très proche!
(horizon 5 à 10 ans)**

LES ENJEUX D'ENTRETIEN COURANT

En addition des travaux de rénovation énergétique à prévoir, les charges d'entretien des parties communes sont toujours à financer :

- Espaces de circulation (Couloir, Hall d'entrée)
- Casiers à ski
- Ascenseurs

Situé en coeur de station, la refonte esthétique du Lac Blanc sera à coup sûr un sujet des prochaines années :

- Aspect esthétique et travail sur les tons de bardage pour les mettre en cohérence avec la station
- Ajout de pans de toit pour favoriser l'aspect montagne
- Mise en cohérence avec l'immeuble "Hauts de Vanoise" voisin

LES SOLUTIONS APPORTEES PAR LEVEL UP



LA CESSION DU DROIT À SURELEVATION COMME SOUTIEN FINANCIER

Les copropriétés comptant moins de 75% de résidences principales ne pourront pas bénéficier des dispositifs d'aide Ma Prime Rénov' Copro.

Après étude préliminaire du Lac Blanc, Level Up a estimé qu'une opération de surélévation pourrait apporter **environ 1 Millions d'euros*** de financement disponible pour la copropriété.

Sans cet apport, le montant estimé des travaux de rénovation pourrait avoisiner les 1.5 millions d'euros à financer par les propriétaires seuls.

*Un budget additionnel est prévu pour indemniser les fenêtres condamnées par la surélévation dans les 4 duplex (703, 704, 708 et 709).



UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR



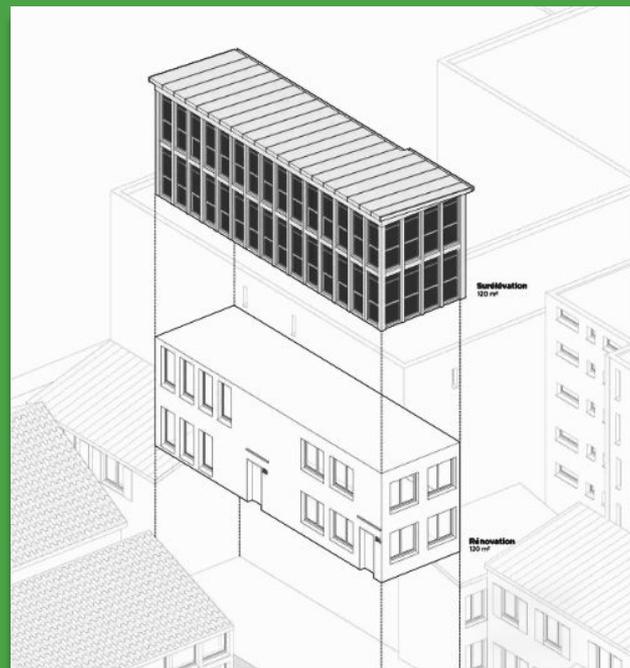
Il s'agit ici d'une réelle opportunité pour la copropriété qui permettrait à la résidence:

- d'effectuer une grosse rénovation énergétique
- d'effectuer de très fortes économies d'énergies
- de réaliser une amélioration esthétique
- de monter en gamme

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) limite le nombre de m² à construire sur Val Thorens.

Pour que la rénovation soit validée par la commune, il faut également acheter des places de stationnement (une place pour 60 m² construits) et qui sont disponibles en quantité limitée.

Les projets de surélévation de ce type dans Val Thorens seront donc peu nombreux et l'opportunité mérite donc d'être fortement étudiée.



MAQUETTES ARCHITECTURALES LAC BLANC - HAUTS DE VANOISE

Ci-après, les premières esquisses architecturales de manière à vous permettre de mieux appréhender le projet de surélévation proposé.

Dans un souci de cohérence, nous avons repensé l'ensemble complet Lac Blanc et Hauts de Vanoise dans nos maquettes.





FACE OUEST – VUE 2 DEPUIS LA RUE

LEVEL UP 
À LA HAUTEUR DES ENJEUX





FACE SUD – VUE DEPUIS A MI-HAUTEUR

LEVEL UP 
À LA HAUTEUR DES ENJEUX









FACE EST – VUE A MI HAUTEUR

LEVEL UP 
À LA HAUTEUR DES ENJEUX









INTEGRATION 3D

LAC BLANC - HAUTS DE VANOIS

Ci-après, les premières esquisses architecturales de manière à vous permettre de mieux appréhender le projet de surélévation proposé.







EN CONCLUSION

La surélévation du Lac Blanc permettrait de mettre en oeuvre les futurs travaux de rénovation énergétique et esthétiques du bâtiment. Le financement envisagé pour la copropriété pourrait être d'environ 1 million d'euros.

Sans surélévation, ces travaux rendus progressivement obligatoires seront à supporter intégralement par les copropriétaires.

Level Up est à votre disposition dès à présent pour répondre à vos questions.

Nous vous proposons également de venir vous présenter et d'échanger sur ce projet lors de votre prochaine Assemblée Générale de copropriété.



A PROPOS DE NOUS QUI SOMMES NOUS? NOTRE ÉQUIPE PROJET





Stéphane Albrecht – Président de Level Up Solutions

J'ai grandi entre Val Thorens et l'Alsace avec des parents moniteur de ski, agent de maîtrise de la SETAM l'hiver et entrepreneurs du bâtiment l'été. Ingénieur depuis 2009 je suis **diplômé de l'Ecole de Mines de Saint Etienne, avec mention d'excellence** pour mes travaux entrepris dans le monde de la montagne.

J'ai travaillé pour le fabricant de remontées POMA, puis en tant que directeur adjoint de Lumiplan (management de 20 personnes, premières applications smartphone station, dépôt de brevet). En 2016, je reprends l'aventure familiale "estivale" au sein de Lys Rénovation avec, notamment, les rénovations de 3 grands immeubles (**2000 m2 entièrement repensés à neuf et isolés**). En parallèle, je lance l'entreprise Snowtubing France qui deviendra 4 Expérience pour la diversification 4 saisons des stations.

Pour réduire l'impact environnemental du logement en station, j'ai co-créé Level Up Solutions.

Je suis aussi propriétaire des logements 702 et 706 dans l'immeuble depuis 2010.



Grégoire Chavanel – Directeur de Level Up Solutions

Skieur passionné depuis mon plus jeune âge, c'est en Normandie que j'ai effectué toute ma scolarité jusqu'à mes études supérieures avant de rejoindre nos montagnes alpines pour de bon.

Diplômé en 2005 de l'Ecole Nationale de la Marine Marchande, je suis issu d'une **formation supérieure d'ingénieur technique polyvalente**.

Après avoir traversé toutes les mers du globe en tant que commandant en second, j'ai posé mon sac à terre en 2016 pour me rapprocher des montagnes et prendre successivement **la direction de deux domaines skiables pour le compte de collectivités (Budget du Semnoz = 8 M€/an, 60 collaborateurs en saison)**.

Disposant de compétences solides en gestion de projets techniques, expert en coordination d'équipes pluridisciplinaires, maîtrisant le fonctionnement des collectivités et l'écosystème des stations de montagne, je m'applique au sein de Level Up Solutions à construire des projets vertueux pour toutes les parties.

NOTRE ÉQUIPE PROJET PLURIDISCIPLINAIRE

JURIDIQUE

Maître Demol

Office Notarial 2LD-Moutiers

Maitre Mongellaz

Notétoile Notaires - Albertville

ARCHITECTURE

Agence Vincent Roques

(DPLG)
Annecy (74)

Mathieu Sylvestre (DPLG)

Albertville (73)

BUREAUX D'ÉTUDES

PEGIME-PLENETUDE

(BE MOE Réno, structure,
Coordinateur SPS)
Annecy (74)

Alpes Ingé

(BE Géotechnique)
Saint Vincent de Mercuse (38)

ORKADIS

(BE Thermique, CVC, Fluides)
Bourget du Lac (73)

ÉQUIPE RÉALISATION

RIZZI CHARPENTE

(Charpentier, construction
bois)
Frontenex (73)

LYS Rénovation

(Second Oeuvre, isolation
thermique extérieure)
Val Thorens (73)





LEVEL UP 

À LA HAUTEUR DES ENJEUX



709 Lac Blanc,
73440 Val Thorens
www.levelupsolutions.fr

Stéphane ALBRECHT

+33 (0) 6 29 36 21 59

stephane.albrecht@levelupsolutions.fr

Acteur Local en circuit très court!

Grégoire CHAVANEL

+33 (0) 7 69 00 01 63

gregoire.chavanel@levelupsolutions.fr

