

ROUEN

« Villas Pélissier »

106 logements dont 56 en locatif et 46 en accession

Maître d'ouvrage locatif : LOGISEINE
Maître d'ouvrage privé : CIR PROMOTION
Architecte : Atelier des deux Anges

Etat d'avancement

PC locatif obtenu le 27 octobre 2004
PC accession obtenu en janvier 2006
Début des travaux locatifs : 2^{ème} semestre 2005

CONTACT

LOGISEINE – M. COHEN SOLAL
Tél. 02 35 52 65 65
Courriel : f.cohen-solal@logiseine.fr

armé ou maçonnerie, isolés par l'extérieur et recouverts par des terrasses végétalisées.

CHOIX ENERGETIQUES

⇒ Projet initial et actuel

Le choix énergétique s'est porté sur l'énergie gaz pour le chauffage. La gestion de l'énergie est assurée par la conception passive du bâti (isolation extérieure, terrasses végétalisées), par l'installation de micro chaufferies et par l'application des dispositions de la MDE qui fait appel à des dispositions techniques et d'appareillages faiblement consommateurs en électricité.



QUALITE ENVIRONNEMENTALE

⇒ Projet initial et actuel

La gestion de l'eau pluviale est intégrée au paysage sous forme de rigoles et de plans d'eau ; elle prévoit l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. La gestion de l'eau potable est également prévue à travers des économiseurs d'eau.

La qualité de l'air constitue un point important avec le développement du thème « Asthme et habitat » qui sera adossé à des choix de matériaux sains n'émettant pas de COV et un travail particulier sur la ventilation des logements.

TRAITEMENT DE LA MIXITÉ

La politique locale, issue de la réflexion globale sur le PLU s'est inscrite plus précisément dans la

restructuration de cette friche militaire en y implantant plusieurs de ses services à côté des logements, s'efforçant ainsi de développer une mixité des fonctions : développement économique, équipements publics, logements et espaces publics.

Dans ce contexte, le projet VUD a recherché l'équilibre entre densification et ménagement d'espaces, a prôné une mixité de fonctions et une mixité sociale jusque dans les modes d'habiter puisque quatre types d'habitats sont proposés : maison individuelle, logements superposés, petits plots et petits collectifs.

Des aides financières (gratuité du foncier à l'opération locative) et des aides européennes du FEDER ont aidé à la concrétisation de l'opération, mais les logements en accession sont beaucoup plus difficiles à équilibrer.

Malgré certains efforts de la ville (coût du foncier inférieur à celui pratiqué et autorisation de densifier davantage) et la motivation du promoteur privé, la question du maintien de la mixité dépend de l'équilibre économique que ce dernier pourra obtenir.

Pour la maîtrise d'ouvrage, tant privée que sociale, l'enjeu de reproductibilité de l'opération est important.

ECONOMIE DU PROJET

Coût de revient locatif : 7 168 000 €

Coût de revient accession : 6 273 180 €

Prix des travaux au m2 habitable :

⇒ locatif : 1512 €/m2

⇒ accession : 1223,70 €/m2