

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

CONTEXTE DE L'OPERATION

⇒ **Projet initial**

L'opération comporte 59 logements. C'est une ambitieuse opération de rénovation urbaine réalisée sur le site d'une ancienne caserne. Des bâtiments militaires demeureront sur le site. Le site est bien desservi par les transports en commun et le système viaire de l'agglomération de Rouen. Le projet urbain a pour objectif de relier deux quartiers tout en gardant la mémoire du lieu ainsi qu'un ensemble patrimonial de bâtiments existants sur la place d'Armes.



Le traitement de l'espace public, et plus généralement du sol, sera utilisé comme un facteur d'unification pour le projet lui-même ; il sera également travaillé dans son rapport à la ville et dans son rapport à l'espace central de l'ancienne caserne. L'opération vise également à créer un bâti performant sur le plan énergétique à travers une architecture à caractère bio climatique.

Le projet a sensibilisé et conduit les élus, lors de la réflexion autour du PLU, à une approche de l'urbain plus globale, s'inscrivant dans une problématique de développement durable. Ce fut également une occasion de motiver les services techniques de la ville, peu habitués jusque là, à mettre en œuvre de telles démarches. La Ville veut aujourd'hui se donner les outils techniques, financiers et juridiques pour reproduire ce type de projets.

Une large concertation a accompagné ce processus, structuré autour de trois principes : solidarité entre les quartiers et les deux rives de la Seine ; inscription des préoccupations des habitants pour développer espaces publics, transports et espaces verts ; volonté de développement économique et de rayonnement de l'agglomération.

Un conseil de quartier a été créé aux Villas Péliissier autour de ces divers enjeux. L'opération n'a pu aboutir que dans l'action conjointe et la cohésion d'une équipe largement pluridisciplinaire et partenariale.

⇒ **Projet actuel**

Le projet a agrégé une parcelle supplémentaire qui comportait initialement un bâtiment existant qui sera démoli. Le programme est passé de 59 à 103 logements avec une proportion plus importante de logements en accession (45 % contre 40 à l'origine). Le projet conserve néanmoins la même approche urbaine et architecturale qu'initialement.

PROJET ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

⇒ **Projet initial et actuel**

Les principes d'intégration et d'aménagement dans l'environnement sont ici fondés sur la fragmentation de bâtiments différenciés unifiés par un sol commun. L'opération offre un front bâti à R+2 du côté rue et des plots R + 3 coté place d'Armes.

Le sol est constitué par une nappe végétalisée dédiée aux piétons et aux regards ; il assure le trait d'union entre les parties Est et Ouest du quartier. L'usage de la voirie est proscrit et les parkings se glissent sous la nappe végétalisée.

Les principes de la forme de l'habitat et du bâti permettent de créer une diversité et une mixité de l'offre des logements. Chaque logement s'ouvre sur la place d'Armes, quel que soit son positionnement.

Le traitement des espaces est réalisé de telle manière que les transparences soient respectées jusqu'à la place d'Armes quelle que soit la localisation des opérations.



CHOIX CONSTRUCTIFS

⇒ **Projet initial et actuel**

Les bâtiments présentent une forme de type barre R+2 et de plots R+3 avec une enveloppe performante.

La prise en compte de la performance thermique dans le principe constructif est en grande partie obtenue grâce à des bâtiments à structure béton

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