

# 125 LOGEMENTS

BBC FINANCEMENT PLUS PLS PLAI

RESIDENCES DE LA REGION PARISIENNE & I.3.F

ZAC DE LA BALLASTIERE SUD

LIMEIL-BREVANNES VAL-DE-MARNE

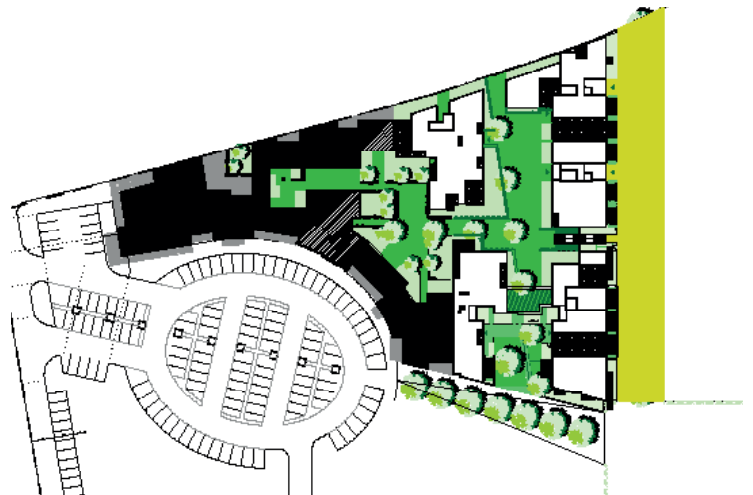


VUES SUR LES ALLÉES PIÉTONNES DE l'ÎLOT

Le premier quartier durable français composé de mille deux cents logements a été imaginé dès 2006 sur la commune de Limeil-Brévannes dans le Val-de-Marne. Fruit d'une longue réflexion du Maire de cette commune, Joseph Rossignol, il s'appuyait sur des critères environnementaux qui anticipaient largement les règles performantielles en vigueur:

- des voiries intérieures totalement réservées aux liaisons douces, tous les accès aux parkings situés en périphérie
- ambition de se rapprocher du profil «énergie zéro»: L'urbanisme durable de la ZAC et l'architecture bioclimatique des bâtiments devaient permettre la mise en œuvre des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques pour l'électricité d'été, chaufferie et cogénération -bois ou géothermie- pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité d'hiver)
- Les maîtres d'ouvrage se sont engagés à atteindre un facteur 1,6 avec les seuls moyens passifs de l'isolation et de la solarisation, et à atteindre des besoins de chauffage inférieurs à 35 kWh/m<sup>2</sup>SDO.an, une consommation énergétique de 140 kWhEP/m<sup>2</sup>SDO.an, un Ubat de 0,50 W/m<sup>2</sup>.K.
- Les maîtres d'ouvrage se sont engagés à se raccorder à la centrale énergétique et au réseau mis en place sur la ZAC afin de réaliser une couverture de la totalité des besoins par de l'énergie renouvelable et à accueillir sur leurs toitures les panneaux photovoltaïques.

Au démarrage du chantier à l'été 2011, ces ambitions toujours défendues par la mairie de Limeil se heurtent au réalisme économique des investissements considérables nécessités par la mise en œuvre des énergies renouvelables. Celle ci concédée dans le cadre d'une délégation de service public à une filiale de GDG-SUEZ se traduit pour les futurs locataires à des charges locatives près de trois fois supérieures à celles en cours dans le logement social, pour des réseaux de chaleurs traditionnels.



PLAN DE MASSE DE l'ÎLOT

VUE INTÉRIURE DE l'ÎLOT





Cette difficulté non résolue courant 2012 pose la question plus générale des écoquartiers qui nécessite des investissements considérables dont la durée d'amortissement outrepassent largement celles en vigueur dans les comptes des sociétés concessionnaires privées.

RRP a chargé MAUFRAS et Associés de concevoir dans l'îlot principal de cette ZAC le centre commercial (promoteur SODES), le parc de stationnement souterrain et 125 logements en financement PLS. Sur ce même terrain, RRP réalisera également 89 logements dont la conception est assurée par l'atelier CASTRO-CASI, par ailleurs architecte en chef de la ZAC. MAUFRAS et Associés s'est vu confier la maîtrise d'œuvre du chantier.

Le cahier des charges architectural a particulièrement guidé le projet qui s'appuie sur un nombre exceptionnellement important de logements en duplex s'ouvrant sur des jardins suspendus.

Le souci d'éclairer naturellement les parties communes, de ne pas ouvrir d'appartements exclusivement sur des façades orientées au nord, la recherche au contraire de plusieurs orientations y compris pour les plus petits logements, ont conduit à un découpage très important des façades de masses bâties orientées est-ouest.

Ce crénelage en plan s'accompagne d'un découpage dynamique de la silhouette, les ruptures de niveaux étant mises à profit pour créer des terrasses pour les appartements sommitaux.

Chaque logement dispose ainsi d'un espace extérieur planté important. Cette végétalisation signe ainsi l'opération, particulièrement le long de l'allée résidentielle.

Les jardins suspendus des duplex y sont conçus comme des structures métalliques adossées à la façade de l'immeuble, dont ils brisent le caractère urbain traditionnel.

#### FICHE SIGNALÉTIQUE

conception de 125 logements et de 190 places de parking en financement social, et d'un centre commercial.

*maîtres d'ouvrage :*

**RESIDENCES DE LA REGION PARISIENNE, I3F**

*architecte :*

**MAUFRAS et ASSOCIES**

*collaborateurs :*

**Guilhem FERRY**

**Najat GHILI , Valérie NAINTE, Gisliind LEHNERT**

*B.E.T. :*

**SINCOBA**

*calendrier :*

études: 2006 - 2010

livraison: 2013

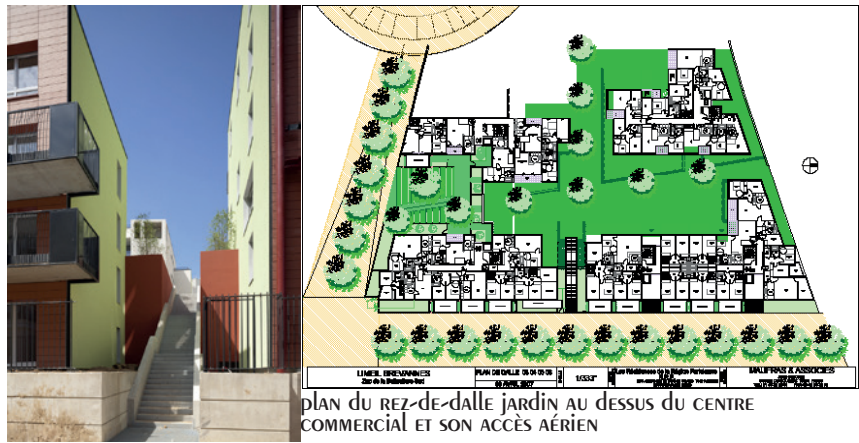
surface terrain: 7 050 m<sup>2</sup>

SHAB LOGEMENTS: 7 920 m<sup>2</sup> (125 lgts)

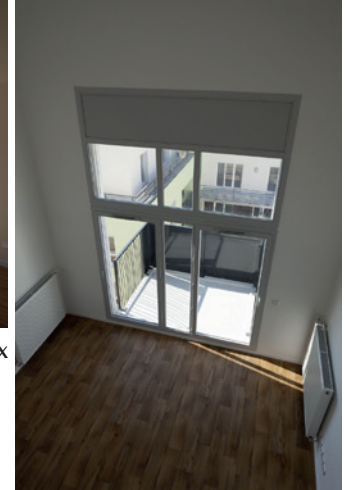
SHON ACTIVITES: 4 500 m<sup>2</sup>

SHOB 190 parkings : 5 829 m<sup>2</sup>

montant global des travaux : 26,7 M€ HT



VUES INTÉRIEURES D'APPARTEMENTS DUPLEX



PERSPECTIVE SUR L'ALLÉE PIÉTONNE



PERSPECTIVE SUR L'ALLÉE PIÉTONNE ET LA RUE ALBERT GARRY

