

Pour remplacer les places de stationnement supprimées en rez-de-chaussée et préserver les espaces boisés, un parking de 98 places a été réalisé en sous-sol d'un immeuble, en complément de la restructuration des emplacements de surface déjà existants.

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

La réhabilitation des logements s'est faite au prix d'une intervention lourde, pour hisser les performances thermiques, acoustiques et d'accessibilité au niveau des constructions neuves. Grâce à l'isolation thermique, réalisée par l'intérieur afin de conserver le parement originel en silex de la façade qui a été ravalée, et le remplacement de toutes les huisseries (bois/aluminium avec double vitrage), les consommations moyennes visées sont de 79 kWh/m²/an, correspondant à un classement BBC Rénovation. La principale intervention sur les façades est l'ajout de volets roulants et de brise-solaire à lames fixes, en rez-de-chaussée, afin de traiter les problèmes de surchauffe solaire dus à la double orientation des immeubles et à la grande surface des vitrages. La ventilation des logements a été rénovée au profit d'une installation hygroré-

glable B, celle des commerces bénéficiant d'une VMC double flux. Une chaudière biomasse collective composée de trois chaudières à bois de 500 kW montée en cascade et deux chaudières gaz de 900 kW, chacune en relais, assure la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Sa puissance de plus de 2 MW fait de cette installation l'une des plus importantes en France, qui alimente également une école et les 170 logements sociaux d'une résidence voisine. S'agissant de l'accessibilité, les ascenseurs, dont l'accès à demi niveau ne desservait pas tous les étages, ont été remplacés : les cages ont été démolies et reconstruites par modules préfabriqués et les cabines agrandies, conformément aux normes PMR, dont bénéficient également les appartements.

Les espaces extérieurs ont par ailleurs été profondément réaménagés, avec une refonte complète des voiries, du stationnement, des accès des immeubles, de l'éclairage et des plantations. Un redécoupage foncier entre les parties privées et publiques, a donné également lieu à la création d'une nouvelle voie de desserte du site (rue Marcel Lods). Laquelle redessine le schéma de circulation et du stationnement du quartier et fait, avec l'espace public vert attenant, le lien entre une récente gare de bus destinée aux deux établissements scolaires et les nouveaux commerces de proximité. Le montant global des travaux de réhabilitation et d'aménagement des espaces extérieurs, qui ont été conduits dans le cadre d'une opération tiroir de relogement, s'élève à 70 M€. À noter que ce programme de rénovation a remporté le Prix d'architecture « l'Équerre d'Argent » 2015 et a été lauréat de l'appel à projets PREBAT. F.X.



Les espaces sous pilotis, qui servaient de parking en rez-de-chaussée de deux des immeubles, ont été utilisés pour créer quelque 1 700 m² de commerces. © S. Grazia

PRODUCTION



Bardage couleur aluminium en façade pour Les Roselières. Maîtrise d'œuvre : LTA Architectes/TPFI/Paysage de l'Ouest. © V. Jacques

Une offre renouvelée

Parce que les 104 logements de la résidence Bel Air, située sur la ZAC Ouest centre-ville de Couëron (44), confiée à Loire Océan Développement, connaissaient des désordres techniques structurels importants, et que la commune et **Harmonie Habitat** voulaient maintenir une offre sociale sur le site, l'ESH s'est vue confier l'îlot « 6,8 » sur la ZAC pour réaliser de nouveaux logements, dans un cadre verdoyant.

Le nouveau programme, dit « Les Roselières », livré en novembre dernier, compte 45 logements : 31 en locatif social, en PLUS et PLAI dont les loyers oscillent entre 288 € (pour un T2 de 49 m², hors charges) et 535 € pour un T5 de 92 m² en PLAI et 341 € pour un T2 et 535 € pour un T4 en PLUS et 14 logements en accession sociale à la propriété, en PSLA, avec un prix de sortie de 105 000 € pour un T2 de 43 m².

Les appartements possèdent de larges baies vitrées s'ouvrant sur de vastes balcons habillés de pare-vues perforés qui disposent d'un cellier, ou de terrasses en rez-de-chaussée, de places de stationnements dans le cœur de l'îlot et d'un local à vélo commun. Coût de l'opération : 4 millions d'euros.

Les treize familles restantes dans l'ancien bâtiment, qui sera démoli à l'été 2017, ont été relogées dans le parc. F.X.