

Les news du Journal des Professionnels

Les Lofts des Salines La Rochelle

Le : 2009-04-28 16:26:35

Promoteur précurseur pour la construction durable, le groupe EDEN lance le premier programme collectif "Bâtiment Basse Consommation" à La Rochelle (17)

Suite :

Mallié & associés et EDEN Promotion promoteurs écologiques

Construire écologique, économique et durable, tels sont les maîtres mots de la philosophie des promoteurs des Lofts des Salines, implantés depuis plus de 15 ans, à La Rochelle. Ainsi qualité de l'habitat, intégration dans l'environnement, confort de vie, consommation énergétique ou encore consommation d'eau, sont autant de paramètres que les promoteurs ont pris en considération dès la conception de leurs projets.

En droite ligne avec ces valeurs, ils viennent de lancer, en janvier 2009, la commercialisation et le démarrage des travaux du premier programme immobilier BBC (Bâtiment Basse Consommation) de La Rochelle (17). Conçu et développé selon une démarche bioclimatique et HQE (Haute Qualité Environnementale), le projet Les Lofts des Salines, situé dans le quartier de Villeneuve-les Salines, a fait l'objet d'une attention toute particulière en terme de performances énergétiques.

Ce programme propose ainsi des performances énergétiques exceptionnelles (inférieures à 50 kWh/m²), inédites sur La Rochelle pour du logement collectif, anticipant dès à présent les réglementations thermiques 2012 et offrant des charges réduites de chauffage et d'eau chaude.

L'esprit Loft selon EDEN

Le Projet Les Lofts des Salines, situé à quelques minutes à vélo du centre-ville de La Rochelle, bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces, d'une école primaire et d'un collège. Composés de 88 logements au total, les espaces de vie se déclinent en un large choix d'appartements (3 T1 bis, 32 T2, 25 T3 et 6 T4) répartis sur 2 bâtiments R+3 et de maisons en triplex (9 T3, 8 T4 et 5 T5).

Issu d'un partenariat public-privé particulièrement fructueux, initié par la Mairie de La Rochelle, le programme se divise en deux parties : 42 appartements et 10 maisons destinés à l'acquisition privée et 24 appartements et 12 maisons réservés à l'accession PSLA (Prêt Social Location Accession), avec une conception sans distinction visible entre les logement sociaux et privés. Les promoteurs vendent d'ailleurs ces 36 lots en VEFA (vente en état futur d'achèvement) à l'Office HLM de la communauté d'agglomérations de La Rochelle.

Intégré dans la politique urbaine dynamique de la Ville de La Rochelle, ce projet associe une démarche de développement durable à la volonté de créer des bâtiments conviviaux, performants et multi-culturels pour une mixité sociale harmonieuse. En effet, avec ce projet, la Ville entend créer sur ce foncier un quartier urbain, dense, qui mette en avant la gestion des ressources et de l'espace par une consommation raisonnée du territoire, la qualité de vie et la participation des habitants. Cet éco-quartier doit également répondre aux exigences de mixité des fonctions urbaines, de limitation de l'étalement urbain et de respect de la diversité culturelle. En acceptant de vendre ce terrain à un coût raisonnable, la Ville entend aussi inciter les jeunes ménages à revenir s'installer en ville.

Inspirés par la tendance « loft », les maisons et appartements des Lofts des Salines bénéficient d'une architecture simple, épurée, décoisonnée et pratique à vivre, avec de grands balcons et terrasses agrandissant l'espace (16 m² pour un T2), de larges baies vitrées laissant entrer la lumière et des cuisines ouvertes sur le séjour pour

encore plus de convivialité.

Pour une ambiance de vie saine et agréable, outre l'utilisation de matériaux sains, ce projet fait la part belle aux espaces verts avec la création d'un parc paysager collectif, destiné à privilégier les échanges, le lien social et la mixité intergénérationnelle entre les habitants.

Des maisons hautement performantes

Inscrites dans le cadre de la démarche HQE®, les 22 maisons individuelles en triplex ont fait l'objet d'une étude de coût, permettant d'allier architecture contemporaine et très hautes performances énergétiques.

Ainsi pour atteindre les objectifs recherchés par ce label, la réflexion a porté à la fois sur la conception bioclimatique, le bâti et les équipements techniques.

Fabriquée en bois et béton, chaque maison dispose d'une isolation par l'extérieur en bardage bois massif Silverwood, de menuiseries extérieures en PVC pour les ouvrants à la française et de menuiseries en aluminium à rupture de pont thermique pour les baies coulissantes, associées à un double ou triple vitrage en fonction de l'exposition.

D'un point de vue énergétique, les habitations sont équipées en série de panneaux rayonnants dans le séjour, d'un convecteur électrique à thermostat électronique programmable, d'une VMC simple flux hygro B et de radiateur sèche-serviette commandé par interrupteur dans la salle de bains. Le promoteur propose également en option deux solutions permettant de bénéficier d'un crédit d'impôt : l'installation d'une pompe à chaleur ou d'une chaudière bois, cette dernière répondant aux exigences du label BBC.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon de 250 litres pour les 3 pièces et de 300 litres pour les 4 et 5 pièces. Une installation avec panneaux solaires thermiques en toiture terrasse est également disponible en option, en remplacement de l'installation standard, pour tous les accédants souhaitant bénéficier des avantages fiscaux.

Un système de récupération des eaux pluviales est prévu pour couvrir une partie des besoins en eau des logements (sanitaire, arrosage). Notons que les maisons peuvent également être équipées (en option) d'une toiture végétalisée, qui outre son pouvoir de rétention en eau, constitue une isolation naturelle et offre un cadre vert aux riverains. Les appareils sanitaires sont également équipés de robinets avec mitigeurs réducteurs de débit et de chasses d'eau à double commande.

Ainsi pour une maison de type 3 d'une surface de 106,6 m², l'économie d'énergie est estimée à 60.000 kWh sur 10 ans, soit une économie de 2.700 à 4.000 euros TTC, en fonction du prix de l'énergie et la diminution de l'effet de serre est de l'ordre de 2,8 tonnes de CO₂ par an (- 17 %).