

# EDEN SQUARE

Ensemble immobilier de 87 logements

ZAC des Rives du Blosne - CHANTEPIE (35)



MAITRE D'OUVRAGE : GROUPE LAUNAY

MAITRE D'ŒUVRE :

Agence HAUVETTE – CHAMPENOIS  
et Associés



# EDEN SQUARE

Mettre la ville à la campagne Quatre propositions pour Chantepie, Rennes <i>D'Architectures 163 - Avril 2007</i> .....	P. 1-2
Un Eden et des lofts en 2008 <i>Ouest France - Juin 2007</i> .....	P. 3
87 logements bâtis autour d'une serre bioclimatique à Chantepie (35) <i>Nouvel Ouest - N° 168 - Juin 2010</i> .....	P. 4-5
87 logements avec fenêtres sur serre <i>Ouest France - Septembre 2010</i> .....	P. 6
La première pierre d'Eden Square est posée <i>Ouest France - Septembre 2010</i> .....	P. 7
Architecture : les projets futuristes bretons <i>Ouest France - Septembre 2010</i> .....	P. 8
Pyramide d'Argent : le Groupe Launay rafle la mise <i>Le Moniteur - Avril 2011</i> .....	P. 9
Concours Pyramide d'Or 2011 <i>Explorimmo - Juin 2011</i> .....	P. 10
Eden Square : un aperçu réaliste d'une construction bioclimatique futuriste <i>Tendances-Rennes.com - Juin 2011</i> .....	P. 11-12
Chantepie : Le Groupe Launay lauréat du Prix Pyramides d'Argent <i>Ouest-France - Juin 2011</i> .....	P. 13
Le Groupe Launay remporte un Grand Prix immobilier <i>Ouest-France - Juillet 2011</i> .....	P. 13
Les Pyramides d'Or 2011 Les nouvelles ambitions du neuf <i>Le Figaro - Juillet 2011</i> .....	P. 14
Eden Square : une serre bioclimatique en cœur d'îlot <i>Le Moniteur - Juillet 2011</i> .....	P. 15-16
Grand concours Pyramides d'Or 2011 Le grand Prix National décerné au Groupe Launay pour son projet «Eden Square» <i>7 Jours - Juillet 2011</i> .....	P. 17
Événement : Les plus belles résidences <i>Immoneuf - Septembre 2011</i> .....	P. 18-21

## Mettre la ville à la campagne Quatre propositions pour Chantepie, Rennes

par Richard Scoffier

CONCOURS POUR LA RÉALISATION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS, SECTEUR DES NEUF-JOURNAUX, ZAC RIVES DU BLOSNE, CHANTEPIE, ILLE-ET-VILAINE.

### COMPOSITION DU JURY

M. LORET, MAIRE DE CHANTEPIE ;  
M. LERAY, ADJOINT DÉLÉGUÉ URBANISME, ENVIRONNEMENT ET ACTION ÉCONOMIQUE ;  
M. TRIBODET, ADJOINT DÉLÉGUÉ GESTION DU PATRIMOINE ET SÉCURITÉ ; M. ROGER CAILLARD, ADJOINT DÉLÉGUÉ VOIRIE, INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS ;  
M. POUPLARD, CONSEILLER MUNICIPAL DÉLÉGUÉ COOPÉRATION INTERCOMMUNALE ;  
M. NIVET, MME BEDIN, M. GROHEUX, M. MICHEL CAILLARD, CONSEILLERS MUNICIPAUX ;  
MME DOLOWY, ARCHITECTE-URBANISTE DE LA ZAC DES RIVES DU BLOSNE, AGENCE ENET-DOLOWY ;  
M. FRESNEAU, ARCHITECTE-CONSEIL DE LA VILLE DE CHANTEPIE ; M. BÉNARD, MAÎTRE D'ŒUVRE DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DE LA ZAC DES RIVES DU BLOSNE, CABINET SCE ; M. AMAR, DIRECTEUR DE TERRITOIRES, AMÉNAGEUR ZAC DES RIVES DU BLOSNE.

### CALENDRIER

23 OCTOBRE 2005 : REMISE DES PROJETS  
12 DÉCEMBRE 2005 : PREMIER JURY DE SÉLECTION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE  
23 JANVIER 2006 : SECOND JURY (POUR DÉPARTAGER LES PROJETS D'HAUVETTE ET DE COMBAREL & MARREC)  
FÉVRIER 2007 : PERMIS DE CONSTRUIRE  
2009 : LIVRAISON

Cette commune rurale, à l'origine un village-rue de la périphérie de Rennes, est actuellement en pleine expansion. Située à 4,5 kilomètres du centre, elle s'est d'abord progressivement développée organiquement autour de son église pour, à partir des années soixante-dix, s'étendre rapidement jusqu'au nord-est et toucher la zone industrielle rennaise. Totalement absorbée aujourd'hui dans le tissu urbain de la métropole, elle tend à se densifier inexorablement à l'intérieur de ses propres limites et cherche à coloniser, au sud-est, la vallée du Blosne, un sol descendant en pente douce vers l'affluent de la Vilaine, savamment structuré par de monumentales haies bocagères.

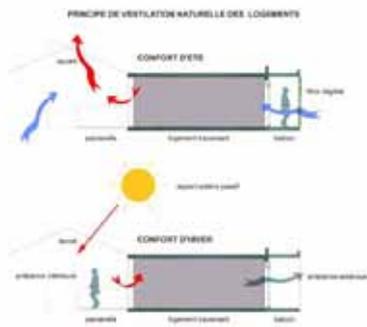
Dans cette zone d'aménagement concerté, plusieurs îles urbaines, mêlant pavillonnaires et immeubles collectifs, cherchent à se constituer en archipel, comme pour répondre au précepte d'Alphonse Allais : « Mettre la ville à la campagne »...

La parcelle du concours s'insère en bordure du futur centre de l'un de ces pôles urbanisés : la place des Neuf-Journaux. Les quatre équipes retenues, composées de promoteurs et d'architectes, devaient imaginer des constructions denses (COS de 3), capables de désigner une centralité et de conférer un semblant d'urbanité à ce tissu lâche et sans qualité, tout en définissant de nouveaux dispositifs d'habitation qui, au-delà du simple respect des principes de la Haute Qualité Environnementale, témoigneraient d'une nouvelle manière d'occuper le paysage. ■

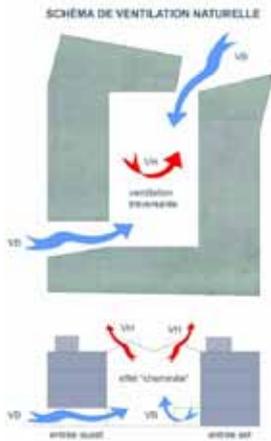
### CHRISTIAN HAUVETTE (LAURÉAT)

La proposition de Christian Hauvette se distingue d'emblée par sa radicalité. Pas de gestulations formelles tentant de singer des réponses aux questions contradictoires de la commande (projet urbain et nouvelle manière d'habiter la nature, signal et respect du contexte...), mais un dispositif spatial qui reflète fidèlement une idée architecturale précise : composer un bâtiment assez bas, d'une inertie maximale, en extrudant simplement la parcelle à construire (la situation la plus favorable pour de faibles dépenses énergétiques et pour respecter l'environnement).

La masse ainsi obtenue s'ouvre en son centre sur un vide protégé par une verrière horticole capable de réguler parfaitement sa température en été comme en hiver. Il rassemble les espaces communs : entrées, cour, jardin, escaliers, ascenseur, ainsi qu'un système de coursives en étoile desservant les différents appartements... Tout autour, des parois épaisses d'environ 12 mètres contiennent les logements qui possèdent une double orientation et sont constitués de deux bandes parallèles : une séquence communautaire (repas, cuisine, séjour) et une séquence privée (chambre, bains, chambre). Plus qu'un objet, cet agencement se donne comme un collage de deux ambiances différenciées : à l'extérieur, il se promet de disparaître derrière ses balcons métalliques continus destinés à se recouvrir d'une végétation intense ;



Niveau attique



R+2



RDC



à l'intérieur, il s'ouvre sans transition sur des plantations exotiques. La question subsidiaire du signal est presque naturellement prise en charge par cette masse à la fois centripète et centrifuge, jalousement fermée sur son intimité et ouverte par de multiples pores sur la ville et le paysage.

Le projet, d'une extrême simplicité apparente, réactive plusieurs expériences appartenant à l'histoire de l'architecture : les utopies ouvrières du XIX<sup>e</sup> siècle (du phalanstère de Fourier au familistère de Godin à Guise) ; les utopies technologiques du XX<sup>e</sup> siècle (les serres habitables rêvées par Buckminster Fuller) ; les « dystopies » d'Archizoom (No-Stop City) ou encore des références architecturales plus convenues, comme le couvent de la Tourette (pour le système des circulations arachnéennes en suspension dans le vide, repris ici et généralisé à l'ensemble des niveaux) ou la Cité radieuse (pour l'étirement maximal de la cellule d'habitation).

En contrepoint, et afin d'éviter de s'enfermer dans une logique presque carcérale, le système intègre deux séries transgressives. Le bloc de béton rigoureusement tramé est fracturé, à l'ouest comme au nord, par deux failles rouges et sinueuses faisant office d'entrées d'immeuble. La toiture est traversée par les extensions des appartements du dernier étage, des cabanes contenant les séjours viennent occuper la terrasse végétalisée comme autant de constructions abusives. ■

## Un eden et des lofts en 2008

Formes, matériaux, orientation, les constructions des ZAC de Chantepie offrent une diversité qui tranche résolument avec l'uniformité déprimante de nombreux lotissements traditionnels. C'est dans ce foisonnement que peuvent naître des projets innovants, des expériences originales.

sives des étages par des escaliers et ascenseurs situés dans le patio, plan-té d'essences méditerranéennes. Ce projet, le premier en France, déroge à beaucoup de règles en vigueur (acoustique, incendie, sanitaire), et est donc suivi par la préfecture et le PUCA (Plan urbanisme construction architecture). Les 88 logements prévus, dont des duplex inversés au dernier niveau, seront livrés fin 2009.

Deux chantiers à venir rejoindront les passionnés d'architecture, les adeptes de formes nouvelles : le groupe Lauenay a confié à Christian Hauvette la conception de l'*Eden Square* (voir ci-contre). L'architecte urbaniste, grand prix de l'architecture en 1991, concepteur des logements housing (maisons sur le toit) du quai de la Prévalaye à Rennes, a imaginé un collectif autour d'un jardin intérieur, une serre bioclimatique qui profite à tous les logements traversants organisés autour d'elle, et créé un climat tempéré : l'hiver, il fait plus chaud qu'à l'extérieur. L'été, des claustras et un système de ventilation contiennent la chaleur, comme dans une serre agricole. Elle améliore de ce fait l'inertie thermique du bâtiment, chauffe les parties communes, et devrait réduire de 50 % les charges qui leur sont liées. Elle est source de sociabilité : les couloirs n'existent plus, on accède aux cour-

L'architecte Eric Lenoir signe, quant à lui, *Les lofts de Chantepie* pour Hélicolis, en réponse à un appel à projet du PUCA : 26 maisons individuelles groupées, en ossature métallique et parements qui, sur pilotis, jouent avec la pente du terrain et libèrent un espace sous la construction. Un procédé pré-industrialisé adapté à la maison individuelle : la structure sèche est travaillée en atelier et assemblée sur place, ce qui diminue les coûts de production. Trois configurations de ces maisons recyclables et évolutives seront disponibles, avec des surfaces différentes : 86 à 110 m<sup>2</sup> habitables, annexes de 36 à 63 m<sup>2</sup>, terrasses bois de 12 à 15 m<sup>2</sup>. Chaque projet sera unique par le jeu des ouvertures et des matériaux différents. Le chantier, qui débutera à la fin de cette année, sera achevé courant 2008.



Signé de l'architecte Christian Hauvette, ce projet immobilier innovant est lancé à Chantepie. Livraison prévue en 2009, tout comme le programme Les lofts de Chantepie, conçu par Eric Lenoir.



**Avec le projet Eden Square, le Groupe Launay (Rennes) ose une première en France : organiser un vaste ensemble de logements ouverts sur une serre. Trois dérogations ministérielles ont été nécessaires pour que le projet voit le jour. Le point avec Benoît Sénant, responsable du projet...** PAR J.L.C.



## 87 logements bâtis autour d'une serre bioclimatique à Chantepie (35)



**La serre comporte deux escaliers et deux ascenseurs panoramiques entièrement vitrés, ce qui est très rare s'agissant d'un programme de logements.**

**Benoît Sénant, en tant que responsable du programme Eden Square, pouvez-vous en résumer les caractéristiques ?**

Eden Square sera implanté sur la ZAC des Neuf Journeaux, à Chantepie. Il se différenciera d'un programme de construction classique notamment par la présence d'une serre bioclimatique. Celle-ci sera située au cœur d'un seul et même bâtiment de 87 logements. Son îlot paysager sera planté de végétaux à taille adulte. Deux ascenseurs panoramiques et deux cages d'escaliers seront accessibles via la serre et permettront de desservir les appartements : 2 T1, 12 T2, 48 T3, 12 T4 dont 3 T4 duplex et 13 T5 duplex.

**Ce projet du Groupe Launay apparaît tellement novateur que trois dérogations ministérielles ont été nécessaires pour le matérialiser. Pourquoi avez-vous dû en passer par de telles démarches administratives ?**

Aujourd'hui, lorsqu'on développe un programme, nous nous appuyons sur le Code de construction et de l'habitat (CCH). Celui-ci stipule que, pour desservir des appartements, on peut choisir entre un couloir classique de 1,20 m de large sur lequel donnent les portes des logements et une coursière extérieure. Ce qui a d'abord rendu le projet complexe, c'est le fait que nous souhaitions accéder aux logements depuis la serre,

au moyen d'un jeu de coursives. La taille de la serre, selon nous, nous permettait de considérer que nous étions à l'extérieur...

**Qu'a répondu le ministère du Logement à votre argument ?**

Il nous a dit que celui-ci pouvait se comprendre mais qu'aucune dérogation n'avait encore jamais été accordée en ce sens. En matière d'incendie, les garanties en matière de risque obéissent à l'arrêté du 31 janvier 1986. Normalement, elles auraient dû s'appliquer à notre programme mais, étant donné que nous avons couvert le jardin central pour le transformer en serre bioclimatique, cela ne fonctionne plus car les équipements au

PHOTO: D.R.

cœur de la serre sont considérés comme étant à « l'air libre », notamment les escaliers et les ascenseurs vitrés... De fait, nous avons dû prendre des mesures compensatoires avec le service départemental d'incendie et de secours.

C'est notamment la raison pour laquelle les coursives ne sont pas superposées d'un niveau sur l'autre ; elles font le tour de la serre et offrent ainsi deux escaliers opposés et positionnés à distance des façades. Le désenfumage de la serre est asservi à une détection incendie. Enfin, tous les logements sont accessibles aux secours par voie d'échelle ou d'échelle à main.

**Vous avez aussi dû écarter les craintes liées à l'air puisé dans la serre. Comment avez-vous procédé ?**

Des études ont été menées afin de s'assurer que l'air était sain. La serre bioclimatique disposera de quatre entrées d'air frais. Elles seront constituées par deux systèmes d'aération via les halls d'entrée et deux systèmes en partie centrale de la serre au moyen de prises d'air provenant des bancs, situés à l'extérieur. L'air est acheminé depuis l'extérieur du sous-sol par un conduit. Nous avons aussi élaboré un système de renouvellement d'air via des ouvrants situés sur le toit : ce système est réglé afin de détecter les besoins et de procéder de fait à l'ouverture des ouvrants.

**Et vous avez eu la surprise de constater que l'air était de meilleure qualité dans la serre qu'à l'extérieur ?**

Effectivement, la végétation sera propice à la qualité de l'air de la serre, grâce à la photosynthèse qui absorbe une partie des polluants en journée. Les émissions nocturnes de CO<sub>2</sub> sont, comme dans tout logement, rejetées à l'extérieur grâce aux différents systèmes de ventilation. L'air des logements est renouvelé en partie par l'extérieur et en partie par la serre elle-même.

**La partie acoustique vous a aussi valu quelques études. Pourquoi ?**

Sur ce point, la serre nous a aussi obligés à prendre un agrément supplémentaire. S'il existe bien une norme acoustique concernant les atriums desservant des bureaux, rien n'existait en la matière qui soit applicable à une serre jouxtant des logements, d'autant que ceux-ci - à l'exception des quatre positionnés dans les angles de chaque étage - bénéficient tous d'une double orientation, sur la serre et l'extérieur. Encore une fois, cet aspect s'est révélé novateur.

**Les dérogations suscitées par le projet focalisent-elles l'attention des organismes professionnels ?**

Très clairement, oui ! Eden Square



**Le début des travaux d'Eden Square aura lieu en septembre 2010, la livraison du programme devant intervenir pour la fin 2012.**



**Des panneaux solaires thermiques seront mis en œuvre sur les toits : ils fourniront 50 % de l'eau chaude sanitaire consommée dans les logements.**

bénéficie aujourd'hui d'un suivi encore plus pointu qu'un bâtiment classique : la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC), la Direction générale de la Santé (DGS) et le Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA) suivent conjointement cette opération. Le Centre d'études techniques de l'Équipement (CETE) de l'Ouest est également mandaté par la DGHUC et le PUCA pour effectuer un suivi du programme. Tout l'enjeu administratif entrepris depuis 2006 consiste à voir le projet aboutir, sur les plans technique et financier, pour que nous puissions un jour reproduire Eden Square ailleurs qu'à Chantepie...

**À qui revient le concept novateur de cette serre ?**

À l'architecte d'Eden Square, Christian Hauvette. Plutôt que de dessiner les tours prévues dans le cadre du concours organisé par les élus de Chantepie, il a eu l'idée de promouvoir un bâtiment plutôt compact avec une serre. Cela a plu...

**D'autres villes sont-elles actuellement intéressées par ce projet ?**

Des contacts existent mais je ne souhaite pas en dire davantage pour le moment. Ce qui est certain, c'est qu'Eden Square adopte un aspect d'habitat classique mais avec les normes qui seront appliquées à l'habitat de demain... ■

# Quatre-vingt-sept logements avec fenêtres sur serre

À Chantepie, commence la construction d'un immeuble carré où la cour est une serre. Un exemple de développement durable qui a dû dépasser les règles classiques de l'urbanisme.

« Les habitants auront le climat breton sur leur balcon et le climat niçois de l'autre côté de leur logement », résume Gaël Boivin, directeur technique du Groupe Launay.

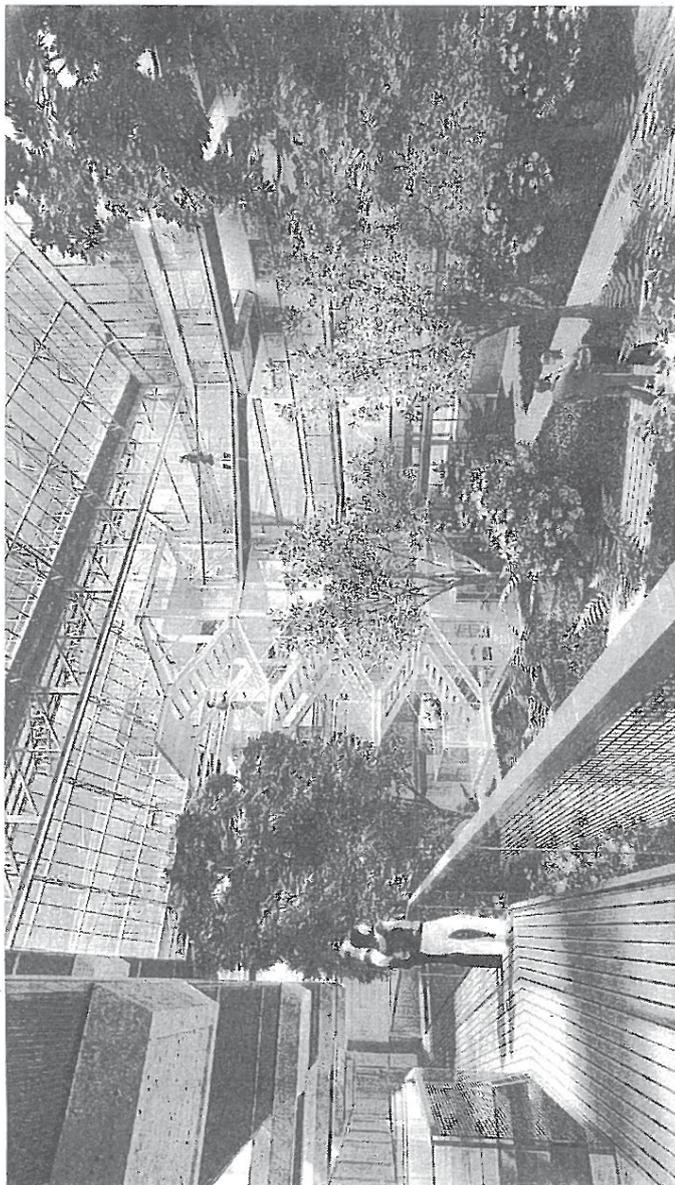
Le groupe immobilier rennais n'a pourtant inventé la téléportation. Avec les architectes du cabinet Haute (Grand Prix National d'Architecture 1991), ils ont juste imaginé un immeuble carré avec une serre abritant un îlot paysager de rencontre au cœur de l'ensemble. Les 87 logements, du T1 au T5 duplex, donnent à la fois côté rue et côté serre et sont traversés de lumière. Les quelque 250 habitants arriveront fin 2012.

L'idée paraît simple. Elle n'a pas pourtant pas été évidente à concrétiser. « Avoir un espace fermé à l'intérieur d'un immeuble d'habitation ne rentrait pas, a priori, dans les règles du code de construction et de l'habitat », reprend avec passion Gaël Boivin.

Pendant des mois, tout le monde a travaillé sur les garanties en matière d'incendie, sur la circulation de l'air en terme sanitaire ou sur les conditions acoustiques pour obtenir des dérogations. « Pour la petite histoire, on a même fait des simulations sur l'abolement, dans la serre, d'un chi-huahua ou d'un labrador comme on a travaillé sur la propagation d'une odeur de friture ou d'un pot de peinture ! »

## Écologique et humain

Deux ans et demi d'études d'autant plus nécessaires que cet ensemble, baptisé Eden square, a aussi des



L'immeuble Eden square, avec sa serre en cœur d'îlot, sera situé à l'Est de Chantepie, place des Neufs Journaux.

performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur.

Sans tout lister, de l'air chaud, ou frais l'été, est puisé dans la serre, des panneaux solaires sur les toits produisent 50 % de l'eau chaude, l'isolation thermique est réalisée par l'extérieur, il y a une chaudière collective à gaz par condensation... « Finalement, on va bien au-delà des normes d'un bâtiment dit basse consommation (BBC). »

Il y a aussi une dimension humaine dans ce projet. Ses concepteurs pensent que cette serre collective

favorisera d'autres relations de voisinage et de copropriété. Que rentrer chez soi par une passerelle en caressant quelques feuilles change la vie.

La diversité de la taille des appartements, le niveau de confort, la présence d'ascenseur et le coût des logements devant aussi œuvrer à obtenir une bonne mixité sociale et d'âge. Pour situer, en investissement local, PLS (prêt locatif social), un T2 de 47 m<sup>2</sup> tourne autour de 120 000 € et un T4 de 75 m<sup>2</sup> autour de 190 000 € (stationnement inclus).

Des arguments semblent-t-il

convaincants puisque, depuis moins de six ans, une soixantaine d'appartements ont déjà été vendus.

Tout cela a aussi été rendu possible par la commande de la ville qui voulait à la fois un immeuble phare mais a laissé beaucoup de liberté aux concepteurs. Quant au Groupe Launay, il a déjà planché sur des formules à 150 ou 200 logements avec encore plus d'équipements collectifs (salle de réunion, espace internet...). En clair, ils sont prêts à prolonger l'aventure.

Gilles KERDREUX.

## La première pierre d'Eden Square est posée



*La pose de la première pierre d'Eden Square s'est déroulée mardi.*

La pose de la première pierre d'Eden Square dans le quartier des Neuf Journaux dans la Zac (zone d'aménagement concertée) des Rives du Blosne s'est déroulée mardi. « **L'objectif était de jouer un rôle de repère dans la Zac**, a précisé Franck Launay, promoteur de l'opération. Il a été décidé de composer un bâtiment assez bas, de 87 logements, avec une serre climatique. L'ambition d'Eden Square est d'être exemplaire. »

### Un projet innovant

Pierre Champenois, architecte associé à Christian Hauvette a expliqué : « Dans ce projet, nous avons souhaité étendre le concept de véranda à une serre pour un collectif.

**Dans la réglementation française, ce concept n'existait pas. »**

Quatre années d'études ont été nécessaires pour l'obtention de 3 dérogations pour ce projet innovant : dérogations incendie, acoustique et sanitaire. « **Nous célébrons la 2<sup>e</sup> vie du bâtiment : sa construction physique. La 3<sup>e</sup> vie, ce sera la vie sociale, quand les habitants entreront dans le bâtiment et nous espérons qu'elle sera longue.** » Grégoire Le Blond, le maire, a remercié les équipes pour ce projet novateur. « **C'est une résidence unique en son genre**, a-t-il souligné. Lorsque j'ai été élu en 2008, ce projet était à l'arrêt. De nombreuses réunions ont eu lieu pour que ce projet sorte de terre. »

# Architecture : les projets futuristes bretons

Jean Nouvel a présenté, hier, son projet Cap Mail, pour le centre de Rennes. Mais bien d'autres projets architecturaux remarquables sont en cours d'élaboration en Bretagne. Tour d'horizon.

L'éco-construction est devenue un incontournable, elle fait désormais partie du paysage. Et des priorités de l'architecte. « Cela nous a obligés à nous poser de nouvelles questions, intéressantes, sur la manière de bâtir : enveloppe du bâtiment, matériaux, mode de chauffage, etc. », rappelle Xavier Fraud, président de la Maison des architectes de Bretagne.

Même si, bien sûr, les architectes ont par définition « toujours dessiné du durable. On ne construit pas un bâtiment pour qu'il ne dure pas ! »

Ce qui amène d'ailleurs Xavier Fraud à regretter qu'à chaque grande opération immobilière on rase sous-vent le quartier précédent : « Raser, sauf exception, c'est toujours un échec. » Pour durer, les architectes

doivent donc s'attacher à construire des bâtiments de très grande qualité.

« Ce qui est le cas en Bretagne. »

Xavier Fraud en veut pour preuve le très grand dynamisme dont font preuve les Bretons au travers du prix de l'architecture en Bretagne (qui sera remis le 23 octobre à Lorient) : « Ce prix a démontré au fil des ans la grande qualité et la pertinence

des architectes bretons : 200 à 250 projets nous sont soumis à chaque fois. Et si ces architectes nous les proposent, c'est qu'ils en sont fiers... »

Enfin, comme le remarquait hier, Jean Nouvel, pour être architecte « il faut être patient et pugnace ». Deux qualités « qui collent parfaitement aux Bretons », relève Xavier Fraud.

## Brest, plateau des Capucins



Le plateau des Capucins est une formidable opportunité pour Brest. Nouveau « centre-ville », il accueillera plus de 500 logements, ainsi que des équipements culturels (médiathèque, cinémas...). Aucun foyer habitant ne pourra posséder plus d'une voiture, le passage de la ligne de tram et la construction d'un pont transbordeur devant pallier cette contrainte.

## Croixamus, un écoquartier à Quéven à partir de 2011

À Quéven, un éco-quartier de 17 ha devrait sortir de terre, à partir de janvier 2011. Baptisé Croixamus, ce programme mené sur une dizaine

d'années par la mairie et la société Cap L'Orient, accueillera à terme 350 logements répartis en cinq îlots. Parmi les actions phares : générer les eaux pluviales en surface, préserver les espaces naturels, limiter l'usage de la voiture, favoriser l'habitat passif, etc.

## 96 logements de standing à Dinan



À Dinan, en plein quartier historique, entre la vénérable église Saint-Malo et les maisons du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'ancienne polyclinique vient d'être démolie pour laisser la place au parc du Comte-de-Le-Garays, qui accueillera 96 logements de standing prévus pour s'intégrer au cadre architectural, en accord avec l'architecte des Bâtiments de France. La construction devrait se terminer fin 2011.

## Un immeuble de Jean Nouvel au cœur de Rennes

Le célèbre architecte Jean Nouvel a présenté son projet pour le cœur de Rennes, hier. Cet immeuble, à construire le long de la Vilaine, près de la place de Bretagne, est dans les cartons depuis dix-sept ans. Entre ces problèmes d'acquisition de terrain et autres, cela fait finalement dix-huit mois que le groupe Gobelet et l'architecte travaillent dessus. Le bâtiment, en trois volumes, exposé Nord-Sud, fera la part belle au végétal. Pour ce site exceptionnel, il fallait un bâtiment qui marque Rennes. C'est chose faite avec ce projet de douze étages. La quarantaine d'appartements disponibles feront de 80



à 300 m<sup>2</sup>, il faudra compter environ 6 000 € du m<sup>2</sup> pour espérer habiter la L'raison en 2013, si tout se passe comme prévu.

## 87 logements avec fenêtres sur serre à Chantepie

À Chantepie, à l'est de Rennes, commence la construction d'un immeuble carré où la cour est une serre abritant un îlot paysager de rencontre des habitants. Le groupe Lauray et le cabinet d'architecture Hauvette ont imaginé 87 logements, du T1 au T5 duplex, qui donnent à la fois côté rue et côté serre. Les quelque 250 habitants arriveront fin 2012. L'idée n'a pas été simple à concrétiser car avoir un espace fermé à l'intérieur d'un immeuble d'habitation ne rentrait pas, a priori, dans les règles du code de construction et de l'habitat. Cet ensemble, baptisé Eden square, a aussi des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur. Les concepteurs parient que cette serre collective favorisera d'autres relations de voisinage et de copropriété.



## BRETAGNE

# Pyramides d'argent : le groupe Launay rafle la mise

Pour la place principale de la ZAC des Rives-du-Blosne à Chantepie (Ille-et-Vilaine), les élus souhaitaient un immeuble-phare. « Nous n'avons pas répondu sur la hauteur. Christian Hauvette a voulu un bâtiment intégré à son environnement », raconte Jérôme Launay, directeur général du groupe du même nom. Résultat : le lauréat régional 2011 est un R + 3 avec attique.

Organisé autour d'une grande faille vitrée qui sert d'entrée et d'un vaste jardin intérieur, cet immeuble revient à 10,8 millions d'euros HT, dont 7,5 pour les travaux. Sur ce terrain de 2700 m<sup>2</sup>, qui accueille 87 logements, la serre occupe 700 m<sup>2</sup>. En outre, tous les logements sont traversants, grâce aux fenêtres et aux balcons qui donnent sur les coursives.

D'ailleurs, dérogoire au Code de la construction, Eden Square a nécessité la mise en œuvre d'un protocole expérimental associant les trois ministères concernés. « Le permis de construire a été délivré sous réserve que nous obtenions



Conçu par Christian Hauvette, Eden Square marie l'architecture et la technicité, et affiche une consommation de 28 kWh/an/m<sup>2</sup>.

## Un nouveau siège pour Launay

Créé en 1989, le groupe familial est dirigé depuis 1994 par les deux fils du fondateur. Si, au démarrage, l'aménagement de lotissement était l'activité principale, aujourd'hui, la promotion immobilière a largement pris le dessus. « En 2010, nous avons mis en chantier 600 logements, et nous disposons des réserves foncières pour en construire environ 500 chaque année », assure Jérôme Launay, directeur général du groupe Launay. Toutefois, 150 à 200 terrains sont commercialisés par an dans l'agglomération rennaise. « Nous réalisons 80% de notre activité dans l'agglomération », ajoute-t-il. Des opérations sont cependant régulièrement livrées sur le littoral nord de la Bretagne et, en janvier dernier, Launay a ouvert une agence de promotion à Nantes. « Nous avons déposé, en février, notre premier permis de construire là-bas. L'objectif est d'y réaliser d'ici à trois ans entre 100 et 200 logements », prévoit le promoteur. Enfin, en décembre, le groupe, qui emploie 34 personnes, s'installera près de la gare de Rennes, dans un nouveau siège de 2300 m<sup>2</sup>.

## Le palmarès

**Grand prix régional du Crédit Foncier :** Eden Square (groupe Launay). **Prix GRDF :** Millenium (Icade). **Prix de l'esthétique (Cetelem) :** Eden Square (groupe Launay). **Prix de l'innovation (GIP) :** Villa Solaris (groupe Launay). **Prix des bureaux (FPI) :** Spira (groupe Giboire).

les dérogations. D'où les deux années d'études techniques complémentaires », poursuit-il. Les performances sont à la hauteur de l'investissement puisque la consommation d'énergies primaires atteint 28 kWh/an/m<sup>2</sup>. « Il s'agit d'un immeuble en béton avec une isolation par l'extérieur, sauf pour les 17 maisons de l'attique qui sont en ossature bois. Nous installons une chaudière collective basse consommation, et les panneaux solaires sur les toits monopentes en zinc des maisons fourniront la moitié de la consommation globale du bâtiment », précise Gaël Boivin, directeur des programmes. Démarrés en septembre, les travaux devraient être terminés à l'automne 2012. ■ Nathalie Bougeard

## SAUMUR

# Un centre-ville modernisé

Le conseil municipal de Saumur désignera le 1<sup>er</sup> avril (1) l'architecte chargé de la réhabilitation du centre-ville. Pour mener à bien ce projet, auquel un budget de 10 millions d'euros TTC a été alloué, un concours d'architecte-urbaniste a été lancé en début d'année, auquel vingt-deux cabinets ont participé. Sur les cinq retenus, quatre ont présenté un projet fin 2010. Il s'agit des parisiens Richez et Associés, Hyl, Bernard Althabégoity, et du nantais Tetrarc.

### Un délai de cinq ans

La ville se donne cinq ans à compter de 2013 pour réaménager son centre-ville vieillissant, et dont l'attractivité doit être renforcée, car la population de

l'agglomération de Saumur se rétracte : 35000 habitants en 1990, 29000 en 2010.

Le projet concerne une zone de 4 ha s'étalant de la place Charles-de-Foucault, devant l'école de cavalerie, à la place de la République, en bordure de la Loire, en passant par la rue Saint-Nicolas et la place Saint-Pierre. « Nous avons fait le choix de nous limiter à l'hypercentre, qu'il va s'agir de moderniser tout en restant en harmonie avec le patrimoine architectural », souligne Thierry Haudry, adjoint au maire chargé de l'aménagement urbain, dont les exigences sont de privilégier les liaisons douces, développer les rues piétonnes, réadapter les transports en commun aux ruelles du centre-ville,

et refondre le stationnement. Un exercice d'autant plus délicat que la ville historique est soumise à un « plan de sauvegarde et de mise en valeur », imposant de faire valider toutes modifications par les monuments de France. Les quatre projets font la part belle au végétal pour conserver l'écrin de verdure dans lequel évolue Saumur depuis son origine, et les architectes ont tenté de créer une « continuité » entre la ville et les berges de la Loire par des promenades aménagées, des terrasses, une scène flottante, un parcours de la découverte de la vie du fleuve, voire des jardins pédagogiques.

■ Fabienne Proux

(1) Retrouvez le nom de l'architecte retenu sur [www.lemoniteur.fr](http://www.lemoniteur.fr).

## BRETAGNE

# La FFB 22 relance son club Qualité

Créée en 1994 mais mis en sommeil depuis plusieurs années, cette association, qui réunit des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des dirigeants d'entreprises, relance son activité. « La suractivité des années passées, la crise depuis 2008, les modifications réglementaires, les hausses des matières premières, etc., ont contribué à détériorer les relations entre les entreprises et les maîtres d'ouvrage », explique la présidente, Marie-Hélène Battas, directrice générale de Côtes-d'Armor Habitat. De fait, un nouveau conseil d'administration vient d'être élu, afin d'organiser des conférences sur des thèmes de l'actualité du bâtiment. ■ N. B.



### 5 à 40 %

C'est la part du financement que peut représenter le PTZ+ dans une opération immobilière. Le montant du prêt, plafonné, dépend de la localisation, de la performance énergétique du logement et des revenus des propriétaires.



Pierre Laurent, Cécile Duflot, Martine Aubry, Valerie Letard et Marc-Philippe Daubresse lors des « États généraux du Logement » à Paris.

### A LA UNE

## ÉTATS GÉNÉRAUX DU LOGEMENT

Réunis lors de la deuxième édition des États généraux, chef de file de partis politiques et professionnels se sont interrogés sur la place du logement en France. Un débat à suivre.

La deuxième édition des États généraux du logement s'est tenue le 8 juin dernier à Paris et a réuni non seulement les 33 organisations partenaires des États généraux (promoteurs, bailleurs sociaux, fédérations, associations...), mais aussi, - élections présidentielles obligent - les différents partis politiques représentés à l'Assemblée nationale, conviés à débattre d'un sujet qui préoccupe beaucoup des Français. Selon un sondage TNS Sofres, 84 % de nos concitoyens estiment en effet que les responsables politiques ne s'occupent

pas suffisamment des problèmes de logement (93 % chez les 35-49 ans). Martine Aubry, François Bayrou, Jean-Louis Borloo, Cécile Duflot ou Pierre Laurent étaient ainsi présents. Les 33 partenaires leur ont demandé de prendre position sur 15 propositions faites pour l'occasion par les États généraux. Objectif ? Mettre le logement au cœur de la campagne présidentielle. Parmi les propositions, réaffirmer le rôle de l'État garant de la solidarité nationale et de l'équité territoriale, mettre en place un système d'observation des besoins en logements et des prix pour réguler les mar-

chés et anticiper la demande, associer les habitants et les acteurs du logement à la décision publique, consacrer 2 % du PIB au logement dans le cadre d'une programmation pluriannuelle, refonder la politique du 1 % logement, adapter les règles d'urbanisme pour développer l'offre foncière et réformer la fiscalité pour l'orienter vers la construction de logements abordables, moduler les aides à l'investissement locatif, assurer la pérennité des aides à l'accession (TVA à 5,5 %, PTZ+)... Le débat devrait être riche. Rendez-vous donc en 2012 !

C. L.

### CONCOURS

#### PYRAMIDE D'OR 2011

Dans le cadre du congrès de la Fédération des promoteurs immobiliers réunis à Lille, La Pyramide d'Or 2011 parrainée par le Crédit Foncier a récompensé le programme répondant le mieux à l'ensemble des critères d'économies d'énergie, d'intégration environnementale, de durabilité et d'esthétique. Le lauréat est donc l'Eden Square du groupe Launay. Situé à Chantepie (35) il s'agit d'un projet phare en cœur de Zac. Pour Jérôme Launay, « il s'agissait de projeter une opération immobilière phare pour signaler le cœur de la Zac

des Rives du Blosne à Chantepie et accompagner les nouveaux espaces publics, tout en proposant un cadre de vie innovant et respectueux des critères de haute qualité environnementale ». Le projet est un « bâtiment îlot » sur quatre niveaux qui enserme en son centre un jardin couvert par une verrière. « Avec le projet Eden Square, nous avons osé une première en France : organiser un vaste ensemble de logements ouverts sur une grande serre bioclimatique commune entièrement végétalisée » souligne Jérôme Launay.



La pyramide d'or 2011 : l'Eden Square à Chantepie (35).

# ARCHI *Tendance*

**E**n matière d'architecture, nous avons ici volontiers... tendance à ouvrir nos pages à des projets novateurs et exemplaires en matière de développement durable. Cette fois, en hommage à l'architecte Christian Hauvette\*, récemment disparu, nous avons choisi de faire le tour d'un projet réalisé par le groupe Launay, déjà récompensé aux Pyramides d'Argent 2011\*\*. Baptisé « Eden Square », cet immeuble ouvrira les portes de ses logements à Chantepie à la fin 2012, sur un jardin central couvert, véritable serre bioclimatique qui représente une « première » en Europe. Petite visite virtuelle d'un projet fascinant...

## *En quoi Eden Square est-il un projet tellement original ?*

Au-delà des matériaux (béton, verre, bois), Eden Square n'a rien d'un bâtiment classique ! Concrètement, il s'agit d'un seul et même bâtiment, de forme assez compacte, comprenant 87 logements sur quatre niveaux, organisé autour d'un jardin central. Toute l'audace du parti pris architectural est d'avoir couvert ce jardin, qui devient ainsi une immense serre végétalisée bioclimatique à l'ambiance méditerranéenne, d'une superficie de quelque 700 mètres carrés. Les appartements bénéficieront donc d'une double exposition, côté rue et côté serre.

## *Quelles sont les vertus de cette serre ?*

Outre l'impact sur la vie collective des habitants qui pourra s'organiser dans ce jardin fermé, cette serre est évidemment au cœur de la conception novatrice et vertueuse du bâtiment sur le plan des performances thermiques. Cet ouvrage de haute technicité doit en effet permettre de réduire de plus de 25 % la consommation de chauffage. En hiver, grâce aux apports solaires, la serre sera ainsi naturellement « climatisée » et cette énergie solaire y maintiendra une température positive. Pendant la période de chauffe, la température moyenne y sera supérieure à la température extérieure et ne descendra jamais en-dessous de 0°. Pendant l'été, un courant d'air naturel climatisera le jardin qui sera largement ventilé par des ouvertures hautes et basses commandées par des sondes thermiques. Ou comment faire facilement chuter la température intérieure des logements par un chaud jour d'été !



© Images ARKA



# Eden Square: un aperçu réaliste d'une construction bioclimatique futuriste!



## Le projet exploite-t-il d'autres caractéristiques d'une construction bioclimatique ?

Eden Square se veut une construction éco-exemplaire. A l'appui: isolation extérieure, production de l'eau chaude sanitaire à 50 % par des panneaux solaires, cuve de récupération des eaux de pluie de la verrière permettant l'irrigation en goutte à goutte des végétaux de la serre, pilotage automatique des ouvertures de la serre et de l'arrosage suivant des sondes de température, d'hygrométrie, de CO<sub>2</sub>, de détection de pluie, de vent, de luminosité... Au final, l'architecte Christian Hauvette a imaginé un immeuble tellement avant-gardiste qu'il a dû faire l'objet d'un protocole d'expérimentation signé avec la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction et le Plan Urbanisme Construction Architecture. La réalisation de la serre bioclimatique nécessitait en effet l'obtention de trois dérogations (incendie, sanitaire et acoustique)!

- Auteur de nombreux équipements publics et de logements à Paris et à Rennes, enseignant dans les écoles d'architecture de Rennes et de Versailles, Christian Hauvette, dont le cabinet signe l'immeuble Eden Square, est décrit par le Ministre de la Culture, Frédéric Mitterrand, comme « l'un des architectes les plus talentueux de sa génération ». Décédé fin avril, il avait été récompensé en 1991 par le Grand Prix national de l'architecture.

\*\* Eden Square s'est vu décerner, le 30 mars dernier, le Grand Prix Régional aux Pyramides d'Argent 2011, ce prix récompensant le meilleur projet toutes catégories confondues. Il est désormais en lice pour le prix national!



## Une serre bioclimatique pour les particuliers... c'est possible!

### 3 questions à Christophe Palou, architecte à La Roche Bernard.

*Par rapport à un grand ensemble immobilier, quel est l'intérêt d'une serre bioclimatique dans la construction individuelle ?*

**Christophe Palou:** l'objectif visé est le même! Il s'agit de l'optimisation de la consommation énergétique de la maison. Concevoir une serre bioclimatique lors de la construction de sa maison, c'est la possibilité de concentrer et de stocker les apports solaires, et donc de l'énergie gratuite! Evidemment, on imagine bien que cela doit être prévu dès le départ, dans le cadre de la construction d'une maison bioclimatique, car une étude thermique s'impose!



*Est-ce qu'il est possible d'estimer le coût d'une serre bioclimatique ?*

**CP:** il est assez difficile de répondre, car cela dépend avant tout du choix de serre bioclimatique qui est fait et qui implique des conceptions différentes et l'emploi de matériaux différents. Il en existe en effet deux sortes: la serre habitable, tout d'abord, qui doit donc être une pièce de la maison où l'on vit été comme hiver. On utilise là du double vitrage efficace et des menuiseries qualitatives. Dans le cas de la serre non habitable, il s'agit d'une pièce où il faut excessivement chaud l'été et froid l'hiver, mais qui fait bénéficier la maison d'échanges thermiques. On peut y faire le choix du simple vitrage et de menuiseries moins coûteuses. En fait, tout dépend de la conception initiale de la serre bioclimatique et de la façon dont elle s'insère dans le projet global!

*Les serres bioclimatiques sont-elles très demandées et est-ce facile de trouver des professionnels compétents ?*

**CP:** la serre bioclimatique est une technique comme une autre au service du gain d'énergie. Elle est utilisée depuis une vingtaine d'années aux Etats-Unis (qui sont à l'origine de la construction bioclimatique) et commence à être très à la mode de ce côté-ci de l'Atlantique! Je crois en effet qu'il devient de plus en plus facile de trouver des professionnels compétents. D'autant que les écoles d'architecture forment leurs élèves au développement durable, donc toute la jeune génération d'architectes est à la pointe de ces techniques!

Cabinet d'Architecte Palou  
7 rue de Nantes - 56130 La Roche Bernard - Tél.: 02.23.10.13.25

## Chantepie

# Le groupe Launay lauréat du prix Pyramides d'argent

Le 30 mars 2011, le groupe Launay, promoteur immobilier de l'immeuble Eden Square dans le quartier des Neuf Journeaux à Chantepie, obtenait le prix régional des Pyramides d'argent. Ce prix est organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI). Il est destiné à promouvoir le savoir-faire et l'innovation dans la construction de logements neufs. Il récompense les programmes répondant le mieux à des critères de performance thermique, d'innovation, d'esthétique et de développement durable.

### Un jury interprofessionnel

Kathleen Peytavit, responsable marketing et communication, explique que « le jury est composé de personnalités d'horizons professionnels différents. Il se prononce sur les projets en concours dans six catégories de prix ». Le Groupe Launay a été triplement récompensé par les prix de l'innovation immobilière, le prix développement durable et le prix économie d'énergie.

### Implication à Chantepie

Le groupe est très bien implanté à Chantepie par son soutien à diverses associations dont l'ASC foot et la course à pied « Courir à Chantepie ». Il est aussi présent à travers de nombreuses réalisations immobilières, telles que Castellina Parc,

les Terrasses du Sud et les Hauts de Cucé.

### Les points forts d'Eden Square

Kathleen Peytavit précise : « Eden Square est construit autour d'un jardin en patio couvert d'une serre bioclimatique. Les logements sont desservis par des coursives à l'air libre dans la serre. Ils sont traversants avec double orientation : sur l'extérieur avec de larges balcons filants et sur serre avec une passerelle d'accès individuelle. La température de la serre est contrôlée et permet d'utiliser le rayonnement solaire pour optimiser le chauffage et la climatisation. Nous couvrons ainsi la moitié des besoins en eau chaude sanitaire. »

### Les Pyramides d'Or

Le groupe est nommé pour concourir dans le prix des Pyramides d'Or qui récompense des promoteurs immobiliers, cette fois-ci au niveau national. Le prix sera décerné le 28 juin à Lille où le maire de Chantepie fera le déplacement pour soutenir la candidature du groupe Launay au titre de la promotion de l'immeuble Eden Square. Cette remise de prix sera présidée par Luc Alphanand.

À noter : la fin des travaux est prévue pour fin 2012.



Stéphane Raoul, coordinateur chantier ; Céline Le Mat, chargée d'opérations groupe Launay ; Pierre Champenois, architecte de l'agence Hauvette-Champenois et associés, (premier, seconde et quatrième, debouts à partir de la droite) et les conducteurs de travaux des différentes entreprises prestataires lors d'une réunion de chantier le 22 juin à Chantepie.

Ouest-France - Juin 2011

## Le groupe Launay remporte un grand prix immobilier

Le programme Eden Square, situé à Chantepie et réalisé par le groupe Launay, a reçu le grand prix national des Pyramides d'Or 2011. Le jury s'est réuni les 28 et 29 juin au Grand Palais à Lille, Parrainé par le Crédit

foncier, le trophée a été remis par Benoit Apparu, secrétaire d'État au logement, Luc Alphanand, président du jury national 2011, et Marc Pigeon, président de la fédération des promoteurs immobiliers.

# Les Pyramides d'Or 2011: les nouvelles ambitions du neuf

Réunis depuis hier au Grand Palais à Lille, les promoteurs immobiliers débattent sur les enjeux du logement afin de mieux anticiper les besoins de demain. A cette occasion, le concours des Pyramides d'Or a distingué les projets les plus innovants. Coup de projecteur sur les programmes primés.

## GRAND PRIX AU GROUPE LAUNAY PROGRAMME EDEN SQUARE À CHANTEPIE (35)



Le projet de 17 appartements (13 au 1<sup>er</sup> étage) comporte en son cœur un espace communautaire. Ses vertus écologiques ont fait un projet exemplaire.

« Le projet s'articule autour d'un bâtiment îlot. En son cœur, une serre commune à tous les logements. La consommation de chauffage y est réduite de 25 % »

**LE FIGARO:** La Pyramide d'Or attribuée par le Crédit Foncier récompense le programme répondant le mieux à l'ensemble des critères d'économies d'énergie, d'intégration environnementale, de durabilité et d'esthétique. Quel a été l'objectif recherché par votre projet ?

**EROME LAUNAY:** Il s'agissait de proposer une opération immobilière claire pour signaler le cœur de la ZAC des Rives du Blouze à Chantepie (35) et accompagner les nouveaux espaces publics, tout en proposant un cadre de vie innovant et respectueux des critères de haute qualité environnementale. Le pari pris était de limiter la hauteur du projet, autant pour maintenir une compatibilité avec les immeubles environnants - qui ne dépassent pas les R+3 et R+4 - que pour concevoir le bâtiment dans une forme compacte, plus rationnelle thermiquement. Le projet est un « bâtiment îlot » au cœur névralgique qui met en son centre un jardin couvert par une verrière. L'ensemble des logements est desservi par des couloirs ouverts lancés entre les arbres de ce jardin à l'ambiance naturellement climatisée. Ainsi, chaque logement est traversé et jouit d'une double orientation, sur le domaine public avec un large balcon filant, sur la serre avec une passerelle d'accès individuelle. Sur le toit, des duplex profitent de terrasses privées.

**En quoi ce projet se démarque-t-il ?**  
Nous avons imaginé une grande serre bioclimatique commune de 20 mètres par 33 mètres entièrement végétalisée au cœur du « bâtiment îlot ». Or, le parti pris d'un bâtiment îlot organisé autour d'une serre est très éloigné de la construction traditionnelle, en



**JÉRÔME LAUNAY**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE LAUNAY  
QUI REMPORTE LE GRAND PRIX 2011

particulier dans le domaine du logement. Notre démarche environnementale consiste notamment à diminuer très significativement les dépendances thermiques et à utiliser de manière très efficace les apports solaires gratuits. La conception a fait l'objet d'études très poussées en vue d'une maîtrise totale de l'ouvrage et cette



serre permet une diminution de plus de 25 % de la consommation de chauffage.

### Quelles ont été les difficultés ?

Eden Square présente des performances énergétiques significativement supérieures aux normes en vigueur actuellement. Eden Square n'étant pas un programme à la construction classique, notamment par la présence de la serre, plusieurs dérogations (in-cendie, sanitaire et acoustique) au code de la construction et de l'habitation ont été obtenues auprès de trois ministères différents.

### Votre programme est-il unique ou le point de départ à d'autres réalisations de ce type ?

Tout l'enjeu entrepris depuis 2006 consistait à voir le projet aboutir, sur les plans technique, réglementaire et financier, pour que nous puissions un jour reproduire Eden Square ailleurs qu'à Chantepie.

F. D.



### « LE PROCHAIN LUXE, CE SERA L'ESPACE »

**MARC PIGEON**  
PRÉSIDENT DU FFI

### LE FIGARO: Sur quels grands thèmes ont porté les discussions de jury ?

**MARC PIGEON:** Avant toute chose sur l'innovation. Sur l'ensemble des réalisations que nous avons consultées, il y a eu énormément de projets marqués de modernisme, de design, avec un esprit quasi constant d'intégration dans l'environnement. Le maître a fait l'immense grâce que son projet fut qualifié harmonieusement les uns et les autres. L'architecte a fait un travail remarquable avec l'implantation d'un centre de vie central.

### Comment voyez-vous l'habitat dans 15-20 ans ?

Je suis persuadé que le prochain luxe, ce sera l'espace. En effet ce sera forcément un logement alimenté par les énergies renouvelables - géothermie, eau chaude sanitaire solaire, vitraux, voire même de l'éolien. Tous ceux avec des maisons ouvertes, avec de grands espaces de vie. En outre, en tant que passionné de technique, je pense qu'en matière de domotique l'avenir est déjà tracé, avec la gestion de l'image, du son, il faut dire que l'on arrive à mieux gérer les nouvelles consommations d'énergie. Ce sont de nouvelles habitudes de vie à adopter.

### Où est-ce qui vous a le plus séduit en présentant ce jury des Pyramides ?

Je ne suis pas un professionnel du bâtiment mais j'adore la technique. Enfin, la découverte du fonctionnement et des acteurs de la fédération des promoteurs immobiliers qui ont mené un vrai travail de concertation avec tous les acteurs du public comme du privé en instaurant un dialogue à la fois constructif et passionné.

F. D.



### Le jury 2011

Jean-Pierre Baudy, DGARF - DG des arts de Nicolas Sarkozy  
Marianne Gauthier, Foncier - Aler/AMM, GDF - Michèle Cohen-Charbonat, promoteur immobilier - Ludovic Terni, Cetelem  
Luc Achard, président du jury - Philippe Kéri, architecte - Amick Sabourin, EDF - Laurent Pierre, Groupement Immobilier Promotion - Jacques Kérouec, Société

## PROMOTEURS IMMOBILIERS LES ACTEURS DU LOGEMENT MOBILISÉS



**MARC PIGEON**  
PRÉSIDENT DE LA FFI

**LE FIGARO:** La baisse de 24 % de vente de logements neufs au premier trimestre 2011 par rapport à la même période l'an dernier vous inquiète-t-elle ?

**MARC PIGEON:** J'espère que ce n'est qu'un trou d'air passager. Les résultats du mois d'avril semblaient pourtant confirmer la tendance. Cependant, la lecture la plus inquiétante, c'est plutôt les 35 % de baisse pour l'investissement locatif en Scellier. Même si elle était un peu attendue avec le coup de rabot qui a porté la réduction d'impôt de 25 à 22 %, et la baisse d'offres de programmes neufs dans certaines régions (Provence, Aire urbaine de Lyon...). Pour autant, le dispositif Scellier en 2011, avec une réduction de 22 % du prix du logement, reste particulièrement attractif. Je suis confiant pour 2011 d'autant que certains échos font état d'une nouvelle correction du Scellier pour 2012 incitant les investisseurs attentistes à prendre position rapidement.

### Quels sont les grands chantiers de la FFI ?

Dans la perspective de la prochaine échéance présidentielle, nous préparons la publication d'un manifeste de réflexions et de propositions sur le logement. Il est le fruit d'un groupe de travail qui a entendu des personnalités aussi diverses que l'économiste Nicolas Baverez, Patrick Dourteigne de la Fondation Abbé Pierre et autres philosophes, aménageurs... Il s'agit d'une ouverture très large de la réflexion. Elle s'inscrit dans la continuité du mouvement

### « Nous préparons un manifeste de réflexions sur le logement »

que nous avons entrepris en passant de la FFC (promoteurs constructeurs) à la FFI (promoteurs immobiliers) qui intègre une palette plus large de métiers. S'agissant de chantier, sera livré ce mercredi 29 juin à Lille l'un des premiers investissements de la fédération des promoteurs. Il s'agit de la Halle de mail Saint-Michel, cofinancée par la Fondation des promoteurs immobiliers placée sous l'égide de la Fondation de l'Unicef, c'est un engagement fort de notre profession.

### Que vous inspirent les Pyramides 2011 ?

J'ai le sentiment que nous avons changé de monde. Si l'on regarde dix ans en arrière, tout est plus lâché, plus inventif, plus impliqué dans le développement durable. Nous avons aujourd'hui beaucoup plus d'ambition dans nos projets immobiliers.

O.M.

Fédération des promoteurs immobiliers  
www.ffipro.fr - 01 47 05 44 30

## LES LAURÉATS DES PYRAMIDES DE VERMEIL 2011

### PRIX EDF BLEU CIEL

Parrainé par EDF  
Résidence Pierre Curie  
(Cenon)  
PROMOTEUR: Icade  
ARCHITECTE: Lannier Courtan

La résidence Pierre Curie est composée de 62 logements (du

### PRIX DE L'ESTHÉTIQUE

Parrainé par Cetelem  
Résidence Terra Nostra  
(Toulouse)  
PROMOTEUR: Cabrita Promoteurs  
ARCHITECTE: Adeline Rocheteau

Au cœur du dynamique quartier de Bouteroue, face au maître,

### PRIX GRDF

Parrainé par GRDF  
BCI GAO (Nantes)  
PROMOTEUR: ADM  
ARCHITECTE: Cabinet Barre-Lambot

Un programme unique, situé sur les bords de Loire, face à l'île de

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

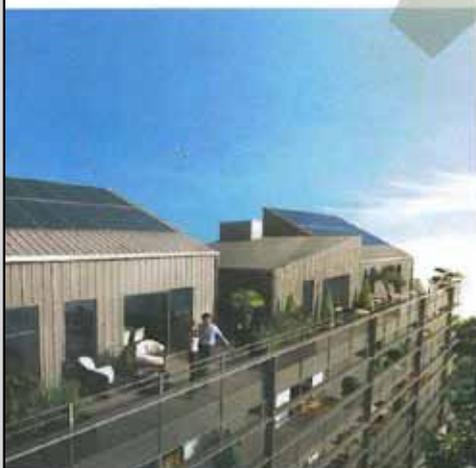
Parrainé par la FFI  
Banque Postale (Paris)  
PROMOTEUR: Bouygues Immobilier  
ARCHITECTES: Chaux & Morel & Associés

Ce projet exceptionnel s'inscrit dans le respect et la maîtrise en



### PRIX DE L'INNOVATION

Parrainé par le Groupement Industrie Promotion (GIP)  
Fleurs de Lille PROMOTEUR: IGC  
ARCHITECTE: IGC Ingénierie - Équipe de 20 architectes



**LAURÉAT  
PYRAMIDE D'OR**



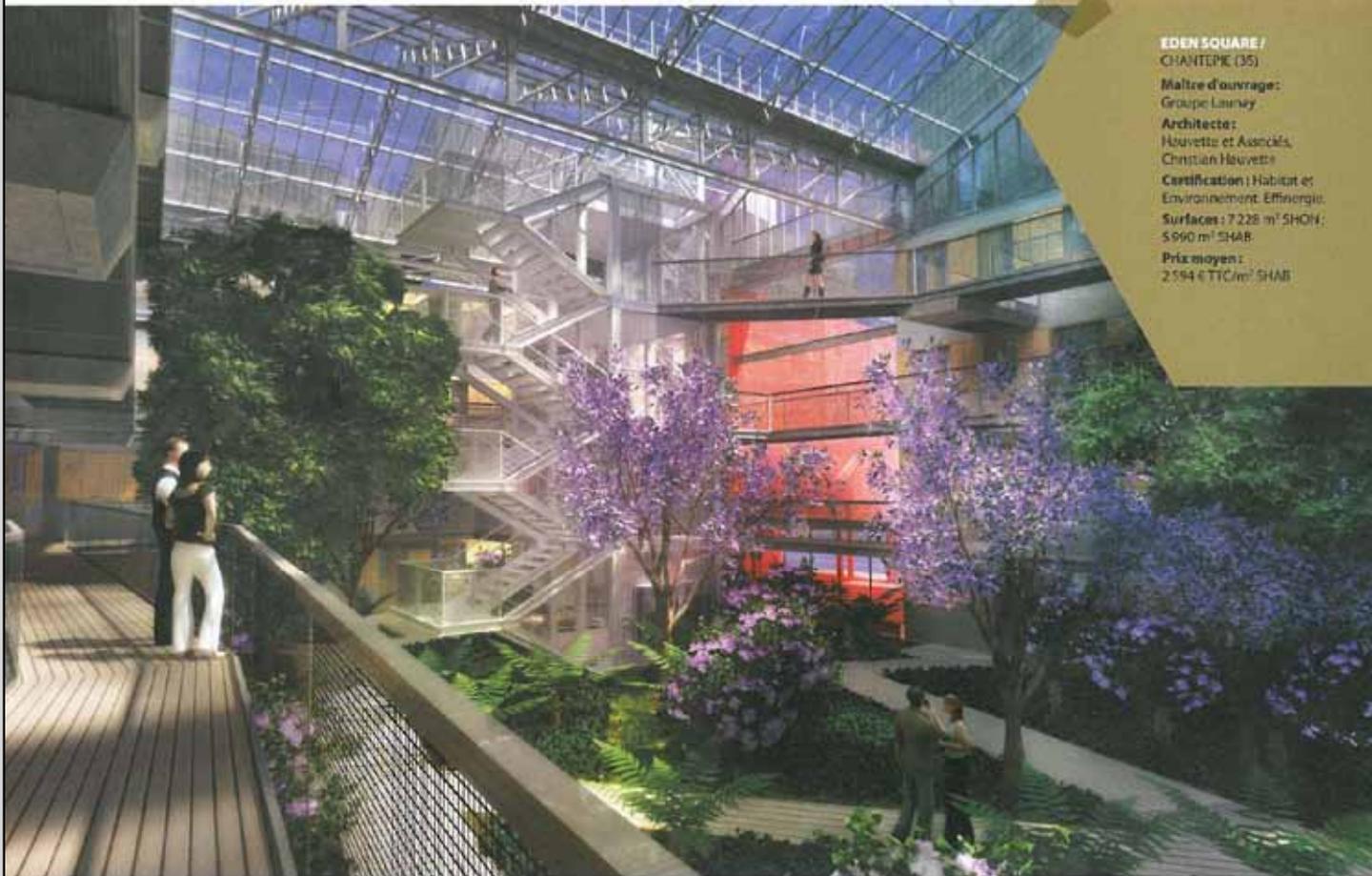
## EDEN SQUARE UNE SERRE BIOCLIMATIQUE EN CŒUR D'ÎLOT



**JÉRÔME LAUNAY**  
Directeur général  
de Groupe Launay  
Programme "Eden Square"

"Avec Eden Square, nous osons une grande première en France. Cette opération est constituée d'un «bâtiment îlot» dont les 87 appartements (T1 au T5 duplex) s'ouvrent sur une serre centrale bioclimatique. Implanté au cœur de la Zac des Rives du Blossne, le projet est de hauteur limitée afin de maintenir une harmonie avec les immeubles projetés (R+4) et d'offrir une forme compacte thermiquement plus rationnelle. L'idée était qu'une résidence expérimentale de hauteur modérée serait plus facile à gérer selon les critères du développement durable et plus agréable à vivre. Chaque logement traversant jouit d'une double orientation, côté rue et côté serre végétalisée et paysagère. Des ascenseurs vitrés, des coursives lancées entre les arbres et des passerelles individuelles desservent l'ensemble des logements. Les duplex inversés ont accès depuis

le R+3 à une «maison sur le toit» qui profite d'une large terrasse privative. Notre parti architectural de couvrir le jardin central pour le transformer en serre bioclimatique est tellement novateur qu'il n'est pas traité dans la réglementation. Il a donc fait l'objet d'un protocole d'expérimentation signé avec la DGUHC<sup>1</sup> et le PUCA<sup>2</sup>. Il a nécessité 3 dérogations ministérielles au code de la construction et de l'habitation: incendie pour les circulations et le désenfumage; sanitaire sur la circulation de l'air et acoustique, la serre étant assimilée à un local fermé. En été, la ventilation de la serre par des ouvrants asservis à des sondes thermiques fait chuter la température et évite le recours à la climatisation. En hiver, les apports solaires autorisent une diminution de plus de 25% de la consommation de chauffage. Grâce à un choix de végétation dont la photosynthèse absorbe une partie des



**EDEN SQUARE / CHANTEPIE (35)**  
**Maître d'ouvrage:** Groupe Launay  
**Architecte:** Huvé et Associés, Christian Huvé  
**Certification:** Habitat et Environnement, Effinergie  
**Surfaces:** 7 228 m<sup>2</sup> SHON, 5 990 m<sup>2</sup> SHAB  
**Prix moyen:** 2 594 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB

polluants le jour, la qualité d'air intérieure est meilleure qu'à l'extérieur. La nuit, les émissions de CO<sub>2</sub> sont, comme dans tout logement, rejetés via les différents systèmes de ventilation. L'air des logements est renouvelé en partie par l'extérieur et en partie par la serre elle-même. Le chauffage des appartements est assuré par 3 chaudières gaz à condensation couplées à des panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire. Compte tenu des dérogations obtenues, Eden Square bénéficie d'un suivi plus pointu qu'un bâtiment classique: la DGUHC, la Direc-

tion Générale de la Santé (DGS) et le PUCA suivent conjointement cette opération. Le Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement (CETE) de l'Ouest est également mandaté par la DGUHC et le PUCA pour effectuer un suivi du programme. Tout l'enjeu administratif entrepris depuis 2006 consistait à voir le projet aboutir sur les plans techniques, réglementaire et financier, pour que nous puissions, un jour, reproduire Eden Square ailleurs qu'à Chantepie."

(1) Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction. (2) Plan Urbanisme Construction Architecture.

## LAURÉATS DU GRAND PRIX RÉGIONAL 2011 CRÉDIT FONCIER

- 4807 Cap Développement «Terralis»  
Saint-Julien-en-Genevois
- ADI «DT6 Noon» - Nantes
- Bouygues Immobilier «Floressence» - Marseille
- Bouygues Immobilier «Patio Courtelline» - Tours
- Coulon Centre Promotion «Aquarella» - Clermont-Ferrand
- Groupe Launay «Eden Square» - Chantepie
- Icade «Central Parc» - Montpellier
- Icade «Les Jardins d'Elise» Souffelweyersheim
- Immobilier Sud Atlantique «L'Ecrin Vert» - Cenon
- Nacarat «L'Arboretum» - Lille
- Nexity «Le Zephyr» - Toulouse
- Nexity Seeri «Quintessence» - Paris
- Promogim «Pays» - Dijon
- Spirit Grand Sud «Les Dominos» - Lyon
- Tagerim «Patio Sunset» - Antibes

### LE MOT DU SPONSOR



**FRANÇOIS BLANCHARD**  
 Directeur général  
 du Crédit Foncier

"L'opération des Pyramides d'Or est une véritable institution, très attendue de la profession dont le talent est récompensé à cette occasion. Le Crédit Foncier, spécialiste de l'immobilier dans le groupe BPCE, est fier d'être, depuis le lancement de la première édition en 2004, le Partenaire de la Fédération des promoteurs immobiliers et de ses adhérents dans cette démarche vers toujours plus de qualité et d'innovation dans les réalisations. Son implication est le fruit d'une longue et solide collaboration afin de faire émerger et développer les projets immobiliers, sous toutes leurs formes. Ce partenariat vit, s'enrichit et se développe continuellement parce que le Crédit Foncier, grâce à sa position d'expert, propose des offres de financement immobilier originales, sécurisées et taillées sur mesure pour des clients particuliers et des promoteurs dont les exigences sont toujours croissantes."

## CONCOURS DES PYRAMIDES D'OR 2011

# Le Grand Prix National décerné au Groupe Launay pour son projet "Eden Square"

Issu de la réflexion de l'agence HAUETTE et CHAMPENOIS Associés et porté par le groupe immobilier rennais LAUNAY, le programme "Eden Square" vient de recevoir le Grand Prix National des Pyramides d'or 2011.

Parrainé par le Crédit Foncier, ce trophée a été remis par Benoît APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement, Luc ALPHAND, Président du Jury 2011 et Marc Pigeon, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, lors du congrès de la FPI qui se tenait à Lille le 28 juin dernier.

Ce concours vise à distinguer les projets les plus innovants et à l'évidence le programme "Eden Square" constitue une grande première en France.

### Un bâtiment îlot autour d'une serre

Comme l'explique Jérôme LAUNAY, Directeur général du Groupe Launay, "il s'agit de projeter une opération immobilière phare pour signaler le cœur de la ZAC des Rives du Blou à Chantepie et accompagner les nouveaux espaces publics, tout en proposant un cadre de vie innovant et respectueux des critères de haute qualité environnementale".



Le parti pris était de limiter la hauteur du projet, autant pour maintenir une compatibilité avec les immeubles environnants projetés – qui ne dépassent pas les R+3 et R+4 – que pour contenir le bâtiment dans une forme compacte, plus rationnelle thermiquement. L'idée était aussi qu'une résidence expérimentale d'une hauteur modérée s'accordera mieux avec l'environnement naturel proche, sera plus facile à gérer selon les critères du développement durable, et en outre sera plus agréable à habiter.

Le projet est un "bâtiment îlot" sur quatre niveaux qui enserme en son centre un jardin couvert par une verrière. L'ensemble des logements est desservi par des coursives ouvertes lancées entre les arbres de ce jardin à l'ambiance naturellement climatisée. Ainsi, chaque logement est traversant et jouit d'une double orientation, sur le domaine public avec un large balcon filant, sur la serre avec une passerelle d'accès individuelle. La toiture du projet R+4 est comme un nouveau sol en altitude, une grande terrasse parsemée de "maisons sur le toit". Ce sont des duplex inversés auxquels on accède par le R+3 ou par l'attique, et qui profitent de larges terrasses privatives.

En périphérie de la serre, un chemin de ronde donne accès à l'ensemble des maisons et permet à tous les résidents de profiter de ce belvédère.

### La serre : un ouvrage de très haute qualité

*"Nous avons imaginé une grande serre bioclimatique commune (20 x 35 mètres) entièrement végétalisée au cœur d'un « bâtiment îlot ». Sa conception a fait l'objet d'études très poussées en vue d'une maîtrise totale de l'ouvrage : sur le plan constructif (portée...), sur le plan thermique (système de ventilation...), sur le plan acoustique (simulation de bruits intérieurs et extérieurs), sur le plan végétal (espèces adaptées).*

*Le parti pris d'un bâtiment îlot organisé autour d'une serre, très éloigné de la construction traditionnelle, n'est pas traité dans la réglementation. C'est pourquoi ce projet a fait l'objet d'un protocole d'expérimentation signé avec la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) et du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) : plusieurs dérogations (incendie, sanitaire et acoustique) au code de la construction et de l'habitation ont ainsi été obtenues auprès de trois ministères différents.*

*Notre démarche environnementale consiste notamment à diminuer très significativement les déperditions thermiques et à utiliser de manière très efficace les apports solaires gratuits".*



### La consommation de chauffage réduite de 25 %

En été, la serre est largement ventilée par des ouvrants en parties hautes et basses asservis à des sondes thermiques. Ce dispositif permet pour un jour d'été très chaud de faire chuter la température intérieure des logements de 3°C. Cela permet de ne pas avoir recours à un système de climatisation. Grâce au gradient thermique, un courant d'air naturel climatise le jardin.

En hiver, grâce aux apports solaires, l'air de la serre est "climatisé" naturellement. Sur la période de chauffe la température moyenne dans la serre est de 6°C supérieure à la température extérieure et ne descend jamais en dessous de

0°C. Outre l'agrément de ce jardin à l'ambiance "méditerranéenne", cette serre permet une diminution de plus de 25 % de la consommation de chauffage.

Les façades extérieures sont traitées en isolation par l'extérieur revêtue d'un enduit de teinte claire.

Les façades intérieures sont isolées par l'intérieur pour bénéficier des apports thermiques de la serre en augmentant son inertie, la finition est en béton.

Les maisons sur les toits sont construites en ossature bois et revêtues de zinc. L'utilisation de matériaux nobles en finition brute assure au bâtiment une pérennité certaine.

### Cinq années de démarche pour un projet unique... qui ne demande qu'à être reproduit

Eden Square présente des caractéristiques de performances énergétiques significativement supérieures aux normes en vigueur actuelles. Organiser un vaste ensemble de logements ouverts sur une grande serre bioclimatique commune entièrement végétalisée, est une première en France. Eden Square bénéficie aujourd'hui d'un suivi encore plus pointu qu'un bâtiment classique : la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC), la Direction générale de la Santé (DGS) et le Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA) suivent conjointement cette opération. Le Centre d'études techniques de l'Équipement (CETE) de l'Ouest est également mandaté par la DGUHC et le PUCA pour effectuer un suivi du programme.

*"Tout l'enjeu administratif entrepris depuis 2006 consistait à voir le projet aboutir, sur les plans technique, réglementaire et financier, pour que nous puissions un jour reproduire Eden Square ailleurs qu'à Chantepie..."*



### Le Groupe LAUNAY : une entreprise expérimentée, locale et familiale

Acteur du développement local, le Groupe Launay se positionne aujourd'hui comme un opérateur majeur de l'immobilier régional sur deux axes principaux que sont l'aménagement urbain et l'immobilier résidentiel.

#### Ses références :

- **Promotion immobilière**
  - Plus de 2 500 logements construits, répartis sur une soixantaine d'opérations.
  - 10 à 15 nouveaux programmes lancés chaque année, sur les départements 22, 35, 44, 56 et 72.
- **Aménagement**
  - 16 ZAC : plus de 375 ha aménagés pour plus de 5 500 logements et près de 42 000 m<sup>2</sup> de SHON destinés aux activités tertiaires.
  - 55 lotissements depuis la création du groupe, représentant 4 000 terrains à bâtir.

29, boulevard de la Tour d'Auvergne  
35004 Rennes Cedex - Tél. 02 99 350 800  
www.groupe-launay.com

EVÈNEMENT

# LES PLUS BELLES RÉSIDENCES

**Distinguer les meilleurs programmes neufs : c'est la vocation du concours des Pyramides, organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Découverte de l'édition 2011, qui met l'accent sur l'architecture, la qualité, le confort et le développement durable.**



*Eden Square, une résidence imaginée par le Groupe Launay, a obtenu la Pyramide d'Or 2011. Cette résidence innovante est située à Remes. Outre son architecture et son niveau de performance énergétique, elle se distingue par sa serre bioclimatique.*

Savoir-faire et faire savoir. C'est tout l'enjeu du concours des Pyramides. Organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), il récompense les résidences neuves les plus innovantes. « *Les Pyramides distinguent les réalisations qui répondent à des critères de performances techniques, de durabilité, d'esthétique et d'intégration environnementale. Des points qui prennent une importance croissante, notamment en termes de développement durable, mais aussi de satisfaction des besoins en*

*logement des Français* », explique Marc Pigeon, le président de la FPI. Le concours a d'autres vertus. Il valorise l'offre des promoteurs auprès de leurs clients mais aussi vis-à-vis des collectivités locales. « *Les Pyramides démontrent aux élus que les promoteurs ont réalisé de très importants progrès dans tous les domaines du logement* », signale la FPI. « *Le concours leur permet de mieux connaître notre façon de travailler. Ainsi, nous pouvons mieux les aider à mettre en place leur politique de*

*l'habitat, dans une optique de qualité, d'équilibre et de pérennité* », poursuit cette organisation.

### L'innovation au programme

L'édition 2011 montre toute l'étendue des progrès réalisés par les résidences neuves d'aujourd'hui dans tous les domaines. Témoin les architectures, qui se montrent très créatives. Elles font varier les formes, les couleurs, en jouant notamment sur la diversité des

## EVÈNEMENT

matériaux. Au final, elles donnent aux programmes une vraie personnalité, ce qui bénéficie également aux quartiers qui les accueillent. Mais attention : développement durable oblige, elles misent également sur l'insertion dans leur environnement.

Les programmes présentés lors des Pyramides offrent des performances énergétiques de premier plan. Ainsi, nombre d'entre eux seront labellisés Bâtiment basse consommation (BBC), la norme technique qui sera obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Ce qui montre que les promoteurs ont su anticiper cette échéance. Ils mettent notamment l'accent sur l'isolation et l'étanchéité à l'air. Les équipements fonctionnant grâce aux énergies renouvelables sont fréquemment rencontrés, qu'il s'agisse de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire. Et la conception bioclimatique s'impose, permettant aux opérations d'optimiser les apports naturels, ce qui accentue les économies d'énergie.

Ces résidences ne se résument ni un geste architectural, ni à une performance énergétique. Elles misent également sur la satisfaction des besoins du client. Entre autres exemples, l'élaboration des plans obéit à un soin tout particulier. L'objectif : favoriser le

### LES LAURÉATS DES GRANDS PRIX RÉGIONAUX

**4807 Cap Développement pour Terralis à Saint-Julien-en-Genevois (74), ADI pour T6 Noon à Nantes, Bouygues Immobilier pour Floressence à Marseille et Courteline à Tours, Coulon Centre Promotion pour Aquarella à Clermont-Ferrand, Icade pour Central Parc à Montpellier et les Jardins d'Elise à Souffelweyersheim (67), Immobilière Sud Atlantique pour l'Écrin Vert à Cenon (33), Nacarat pour l'Arboretum à Lille, Nexity pour le Zéphyr à Toulouse et Quintessence à Paris, Promogim pour Pays à Dijon, Spirit pour les Dominos à Lyon et Tagerim pour Patio Sunset à Antibes.**

### PYRAMIDE D'OR 2011



*Cette résidence affiche une conception particulièrement innovante. Implantés en cœur d'îlot, les bâtiments qui la composent entourent une serre bioclimatique. Elle récupère les calories solaires, ce qui diminue la note de chauffage de 25 %. Un système de ventilation la rafraîchit en été, évitant le recours à la peu écologique climatisation. Les plantes participent à la qualité de l'air intérieur, qui du coup est meilleure qu'à l'extérieur. La résidence est équipée de chaudières gaz à condensation et de chauffe-eau solaires. Traversants, tous les logements donnent à la fois sur la rue et sur la serre. Certains duplex accueillent des terrasses accessibles. Ils sont desservis par ces coursives et des ascenseurs vitrés qui permettent de profiter de ce cadre exceptionnel.*

**Ce prix récompense la résidence qui offre la meilleure synthèse des critères du concours : intégration dans l'environnement, esthétique, performances techniques, plans et distribution intérieure, développement durable, etc. Il est parrainé par le Crédit Foncier, un**

**établissement financier spécialisé dans le crédit immobilier.**

**Lauréat : Eden Square à Rennes. Promoteur : Groupe Launay. Architecte : Hauvette et Associé/Christian Hauvette. Prix moyen : 2 594 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.**

### PRIX DE L'INNOVATION



*Cette réalisation mise sur la mixité sociale. Installée dans les quartiers sud de Lille, elle se place dans une logique de reconquête urbaine. Elle accueille soixante-quatorze appartements répartis en quatre immeubles et soixante-deux maisons de ville. Une vingtaine d'architectes ont planché en toute liberté sur le projet, d'où une grande diversité dans les formes et les choix des matériaux (zinc, acier, bois, etc.). Les grandes baies vitrées optimisent les apports de lumière et de chaleur. Les maisons disposent d'une nouvelle génération de chaudières à très haut rendement. Elles sont conformes au label Haute Performance énergétique mais elles peuvent être améliorées par des options proposées par le promoteur.*

*Enfin, une large place a été laissée aux espaces végétalisés.*

**Sponsorisé par le Groupement Industrie Promotion (GIP), qui rassemble quarante-huit industriels de la construction, ce prix récompense une résidence utilisant de nouvelles solutions techniques en respectant le cadre économique imposé par le marché.**

**Lauréat : Fleur de Lille à Lille. Promoteur : Kieken Ingénierie Promotion. Architecte : KIC Ingénierie. Prix moyen : 2 445 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.**

**Nominés : Bouygues Immobilier pour Green Office à Meudon (92) et Équibre et Transition à Grenoble.**

## EVÈNEMENT

confort en optimisant les mètres carrés et réduire au minimum la place perdue. De même, les logements sont le plus souvent pourvus de belles ouvertures, de balcons, de terrasses et de jardins privatifs... L'aspect pratique n'est pas oublié, notamment en matière de places de stationnement et de sécurité.

Enfin, les promoteurs se sont penchés sur les prix. Dans ce domaine, ils s'efforcent de limiter les frais, les belles architectures et les logements énergétiquement efficaces ne devant pas être réservés à une élite fortunée. Un défi relevé haut la main alors que les terrains sont toujours plus chers et que les coûts de construction ne cessent d'augmenter. Ainsi, le prix moyen des résidences récompensées lors du concours tourne autour de 3 000 € du mètre carré de surface habitable.

### Un concours concret et exigeant

Crédibilité oblige, les critères de sélection des Pyramides sont particulièrement stricts. Les récompenses ne peuvent être décernées qu'à des résidences achevées depuis moins de deux ans, en cours de construction, ou à celles dont les marchés de travaux sont déjà signés. « Il est indispensable que les Pyramides portent sur des réalisations concrètes. D'autant qu'elles permettent de conforter le choix des acquéreurs pour les logements neufs, des produits qui aujourd'hui sont à la pointe du progrès sur tous les plans : confort, performances énergétiques, distribution et volumes intérieurs, architecture, mixité sociale, etc. », note la FPI. Pour assurer une représentativité maximale de la production de logements neufs, le concours commence au stade des régions. Chacune des dix-huit chambres régionales de la FPI attribue ses propres récompenses, les Pyramides d'Argent. Elles sont décernées par catégorie, et le vainqueur reçoit un grand prix régional. Une récompense très appréciée qui permet aux sociétés pri-

### PRIX EDF BLEU CIEL



Implantée en centre-ville, la résidence abrite soixante-cinq logements et des commerces en pied d'immeuble. Contemporaine et compacte, l'architecture optimise la performance énergétique. Une seconde peau faite de claustras en tubes métalliques habille les façades et les protège des ardeurs solaires en été. Le promoteur a employé un nouveau mode constructif fait de panneaux béton et d'isolant par l'extérieur. Le chauffage est électrique, l'eau chaude étant produite par un système qui mêle pompe à chaleur et énergie solaire (Heliopac). L'immeuble consomme 45 kWh par mètre carré et par an, le niveau requis pour obtenir le label BBC en Aquitaine.

Ce prix récompense les résidences qui misent sur la performance énergétique et la qualité technique globale, dans le cadre de solutions électriques. Il est sponsorisé par EDF Bleu Ciel.

**Lauréat :** Résidence Pierre Curie à Cenon (33). Promoteur : Icade Pro-

motion Logement. Architecte : Lanoire & Courian. Prix moyen : 2 950 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

**Nominés :** Alcys Résidences pour l'Opus Garden à Strasbourg, Kaufman & Broad pour l'Orée du Parc à Saint-Herblain (44).

### PRIX DE L'ESTHÉTIQUE IMMOBILIÈRE



Cette opération reprend le style des villas urbaines contemporaines, pour un habitat qui mêle les avantages du collectif et de l'individuel. Les volumes mitoyens se superposent et se décalent les uns par rapport aux autres, préservant ainsi l'intimité des habitants. Les espaces plantés servent de séparation entre les espaces communs et les parties privées. Les toitures sont végétalisées. Le bois a été largement employé, notamment pour les bardages des façades. On remarque également la ventilation mécanique contrôlée double flux, qui récupère les calories de l'air sortant pour préchauffer l'air entrant, ou encore l'eau chaude solaire. Terra Nostra est labellisée Très Haute Performance énergétique.

Cetelem (Groupe BNP Paribas) parraîne ce prix qui récompense le style architectural d'une résidence, mais aussi son intégration dans son environnement, sa fonctionnalité, où encore la réponse qu'elle apporte à un enjeu urbain.

**Lauréat :** Terra Nostra à Toulouse. Promoteur : Cabrita Promotion. Architecte : Adeline Rocheteau. Prix moyen : 3 280 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

**Nominés :** Le Groupe Launay pour Edensquare à Chantepie (35), Bouwfonds Marniglan pour Mozaïk à Lille.

## EVÈNEMENT

mées de valoriser leur savoir-faire, tant auprès de leurs clients que des décideurs et autres élus locaux. Deuxième temps : le jury national, composé de spécialistes du logement et présidé cette année par le skieur et coureur automobile Luc Alphand, se réunit pour attribuer les Pyramides de Vermeil. Elles récompensent chaque catégorie au plan national. Enfin, la meilleure résidence obtient la Pyramide d'Or. Tous ces programmes sont présentés en encadré, au fil de ces pages.

### Partenariats constructifs

Pour ce concours de qualité, la FPC s'est associée avec toute une série de partenaires, spécialistes du financement, de l'énergie et du bâtiment. Ils participent aux Pyramides d'Argent sur le plan régional et aux Pyramides de Vermeil au niveau national. Ils ont pour nom EDF Bleu Ciel, Cetelem (groupe BNP Paribas), Gaz Réseau distribution de France (GrDF), Groupement Industrie Promotion et Crédit Foncier. La FPI, quant à elle, sponsorise le prix de l'immobilier d'entreprise, qui récompense la plus belle réalisation en matière d'immeubles de bureaux. Ces derniers constituent en effet l'une des composantes incontournables de l'urbanisme d'aujourd'hui. « Avec ce concours, nos partenaires valorisent leurs produits et leurs démarches de qualité et d'innovation. Ils dégagent ainsi des pistes de progrès en matière d'économies d'énergie, de service, d'adaptation au développement durable, entre autres exemples. Autrement dit, ce concours leur permet de mettre en avant leurs propres valeurs. Ce qui, au final, se répercute sur la qualité et les performances de nos entreprises et donc de nos résidences », signale la FPI. Pour découvrir l'ensemble des réalisations nominées et primées au concours des Pyramides ainsi que les prix régionaux, rendez-vous sur le site [www.fpi.fr](http://www.fpi.fr)

Pierre Chevillard

### PRIX GRDF



*Implantée sur les rives de la Loire, à deux pas du centre de Nantes, cette réalisation de douze étages offre une architecture résolument urbaine. Elle abrite cinquante appartements. Astucieuse, la conception permet de les regrouper pour créer des logements de trois cents mètres carrés maximum. Les baies vitrées offrent beaucoup de lumière et permettent d'optimiser les apports solaires. En été, les brise-soleil accentuent le confort. L'isolation est renforcée. Les appartements sont équipés de planchers chauffants basse température alimentés par une chaudière collective gaz à condensation à haut rendement. En toiture, des panneaux solaires préchauffent l'eau. Labellisation BBC.*

**Distinguer une résidence qui mêle réflexion architecturale poussée, chauffage gaz associé aux énergies renouvelable, mais aussi confort et durabilité du programme : c'est l'objectif de ce prix sponsorisé par Gaz réseau Distribution France (groupe GDF Suez). Lauréat : BC1-GAO à Nantes. Pro-**

**moteur : ADI promotion. Architecte : Cabinet Barre-Lambot. Prix moyen : 4 360 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. Nominés : Monné-Decroix Promotion (Groupe Crédit Agricole) pour la Villa Paroseaux à Châtillon (92), NOHAO (groupe Sogeprom) pour LA Ô à Albin-sur-Saône (69).**

### PRIX DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



*Le promoteur signe ici une importante opération de restructuration architecturale. Si un hôtel particulier du XVIII<sup>e</sup> siècle a été entièrement restauré, un autre bâtiment, datant des années 70, a été rénové et entièrement vêtu d'une façade double peau qui lui donne un style très moderne. Côté technique, cette réalisation est certifiée NF Bâtiment Tertiaire Démarche Haute Qualité environnementale et elle arbore le label Très Haute Performance énergétique.*

**Parrainé par la Fédération des promoteurs immobiliers, ce prix récompense la meilleure réalisation en immobilier de bureaux, en tenant compte de ses vertus environnementales, de son architecture, de sa qualité technique.**

**Lauréat : Bouygues Immobilier pour le siège social de la Banque Postale à Paris. Architecte : Chaix & Morel et associés. Nominés : Eiffage Immobilier pour le Cinq à Bordeaux, le Groupe Giboire pour Spiréa à Cesson-Sévigné (35).**



**SIÈGE SOCIAL - DIRECTION - SERVICE TECHNIQUE**

29, bd de la Tour d'Auvergne • BP 50425 • 35004 RENNES Cedex • Tél. 02 99 35 03 30 • Fax 02 99 35 01 14

**SERVICE COMMERCIAL**

35, bd de la Tour d'Auvergne • BP 50425 • 35004 RENNES Cedex • Tél. 02 99 35 08 00 • Fax 02 99 30 31 64

**AGENCE DE NANTES**

33, rue de Strasbourg • 44000 NANTES • Tél. 02 40 41 10 00 • Fax 02 51 84 24 54

**SITE INTERNET**

[www.groupe-launay.com](http://www.groupe-launay.com)