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 Rennes. 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 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 1er 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 Soufelweyersheim (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 €/m² 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 €/m² de surface habitable.

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

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 primées 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.

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 Promotion Logement. Architecte : Lanoire & Courian. Prix moyen : 2 950 €/m² 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 privatives. 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) parraine 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 €/m² de surface habitable.
Nominés : Le Groupe Launay pour Edensquare à Chantepie (35), Bouwfonds Marignan pour Mozaïk à Lille.

Partenariats constructifs

Pour ce concours de qualité, la FPC s'est s'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.fpifrance.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. Promoteur : ADI promotion. Architecte : Cabinet Barre-Lambot. Prix moyen : 4 360 €/m² de surface habitable.
Nominés : Monné-Decroix Promotion (Groupe Crédit Agricole) pour la Villa Paroseaux à Châtillon (92), NOHAO (groupe Sogeprom) pour LA Ô à Albigny-sur-Saône (69).

Prix de l'Immobilier d'Entreprise

Le promoteur signe ici une importante opération de restructuration architecturale. Si un hôtel particulier du XVIIIe 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).