

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.

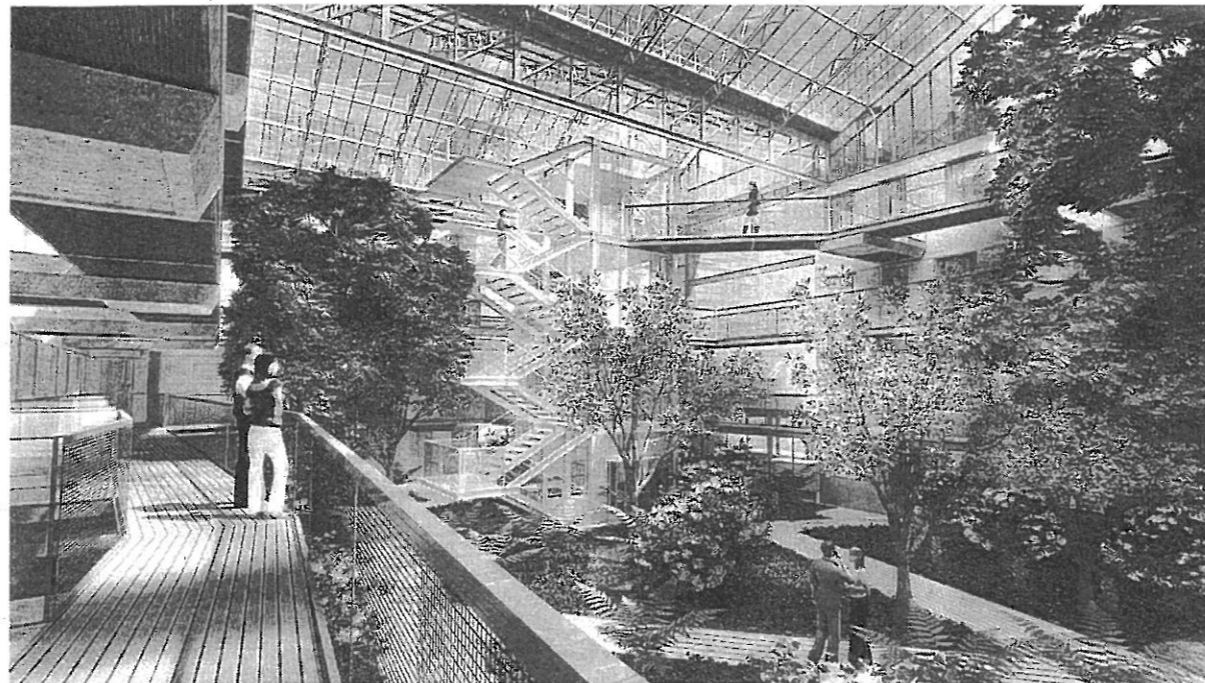
Le groupe immobilier rennais n'a pourtant inventé la téléportation. Avec les architectes du cabinet Hauteville (Grand Prix National d'Architecture 1991), ils ont juste imaginé un immeuble carré avec une serre abritant un îlot paysager de rencontre au cœur de l'ensemble. Les 87 logements, du T1 au T5 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'aboiement, dans la serre, d'un chihuahua 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 parient 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 locatif PLS (prêt locatif social), un T2 de 47 m² tourne autour de 120 000 € et un T4 de 75 m² autour de 190 000 € (stationnement inclus).

Des arguments semble-t-il

convaincants puisque, depuis mars, 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.

Jean Nouvel vient présenter Cap Mail

Jean Nouvel, architecte contemporain de renommée internationale sera à Rennes le 16 septembre. Il présentera aux Champs Libres la résidence située quai Saint-Cyr à la pointe est du Mail. Jean Nouvel, c'est le quai Branly et l'Institut du monde arabe à Paris, le palais de justice et l'Onyx à Nantes. « Cela fait une quinzaine d'années que l'on est en contact avec les ateliers Nouvel pour une réalisation rennaise », confie Frédéric Bourcier, adjoint à l'urbanisme.

Jean Nouvel aime le mariage du métal et du verre, jouer sur la transparence et les effets de lumière. La résidence Cap mail n'est pas encore sortie de terre mais a déjà fait parler d'elle. Initialement ce devait être

un hôtel. Ce sera finalement un ensemble résidentiel haut de gamme qui va proposer des appartements du T2 au T8, certains avec terrasse. Le groupe Giboire, promoteur cultive le secret. Aucune image du projet final n'a à ce jour été dévoilée.

Seule une réunion de riverains a été organisée au printemps pour expliquer les grandes lignes du programme qui sera lancé à la fin de l'année 2010. La date de livraison n'est pas fixée. Des particuliers, intéressés par le projet sont déjà sur liste d'attente. « C'est l'effet Nouvel. La commercialisation n'est pas lancée, mais déjà, des Rennais nous ont contactés » explique-t-on chez Giboire.

À Cap Malo, Greenloft sort de terre

Dans le secteur de Cap Malo, il y a aussi des projets de construction dans un esprit de développement durable. C'est notamment le cas avec le projet Greenloft de la société rennaise Helidis (O.-F. du 19 septembre 2009).

Il s'agit de dix-huit maisons modulaires à ossature bois, pas chères et avec un bon bilan thermique sur la commune de La Mézière. Elles sont constituées de modules carrés de

6,80 m de côté à l'extérieur et 6,30 à l'intérieur, soit 40 m² le module ou 20 m² le demi-module.

On oriente le premier carré plein sud et on dessine sa maison, avec l'aide d'un architecte, en mettant plus ou moins de modules. Les travaux commencent dans la deuxième quinzaine de septembre. Les premières maisons sortiront de terre en octobre et devraient être livrées à la fin 2010.