



Architecte : **Agence R**

Entreprise construction et préfabrication : **JOUSSELIN**

BET structure : **EVP Ingénierie**

BET thermique : **TRIBU Energie**

Economiste : **VPE & Associés**

« Lofts sociaux »

LA PROPOSITION

L'équipe propose des « lofts » duplex et triplex selon une nouvelle organisation du logement :

- un « espace jour » généreux et polyvalent (45m² en double ou triple hauteur)
- un « espace nuit » réduit au minimum (chambres de 3.5 à 6m²).

Le bâtiment, simple et rationalisé pour rentrer dans les coûts du logement social, veut contribuer à favoriser les échanges au sein de la cellule familiale en adaptant l'espace partagé aux usages individualisés.



PROCÉDÉ CONSTRUCTIF

La structure béton est réalisée avec des prémurs et prédalles « Inov'Mur » (faces en béton + isolant = coffrage perdu). Les façades, non porteuses, sont préfabriquées en éléments toute largeur : allège en ossature bois recouverte d'un textile tendu ; bloc menuiseries.

La structure est très systématisée : toutes les typologies ont le même RDC. La typologie en bande permet de superposer les pièces humides et les chambres et de préfabriquer leurs éléments constitutifs (cloisonnement, mobilier intégré et pièces humides), mis en oeuvre sur la structure brute.

QUALITE URBAINE

Les deux bâtiments parallèles en R+6/7 sont reliés par une « faille » de 5m de large, parcourue par les circulations verticales et éclairant les pièces secondaires. Epaisseur=21m ; longueur= 42m (trame 7m) Commerces en RDC.

Le bâtiment, assez monolithique, présente des baies horizontales sur ses deux façades principales. La faille constitue une animation sur les pignons ; les locaux collectifs des irrégularités (« trous ») sur les façades.

QUALITE ARCHITECTURALE

Le revêtement de façade en toile tendue peut être l'opportunité d'un design original jouant sur la simplicité du volume bâti.

Tout le projet se concentre sur l'espace « jour » de l'appartement, généreux : 35m² + 10m² en mezzanine, hauteur sous plafond de 4 à 6m, baie vitrée de 14m².

L'équipe a pris le parti de réduire les chambres à la fonction minimale « dormir », hébergeant tout juste un lit et le mobilier intégré, à l'image des cabines de bateaux.

QUALITE D'USAGE

Les usages souvent réservés à la chambre (devoirs, jeu, lire, travail, musique...) sont projetés dans l'espace partagé afin d'amener les membres de la famille à être ensemble malgré l'individualisation croissante des activités quotidiennes. Au niveau de l'immeuble, des services collectifs sont proposés : laverie, salle de sport...

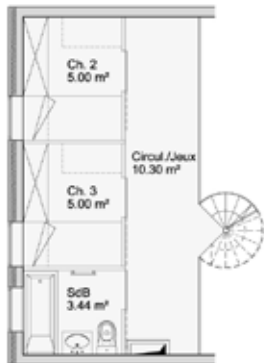
Si le projet programmatique ne convient pas au maître d'ouvrage, le procédé constructif peut être étendu à un programme plus classique.



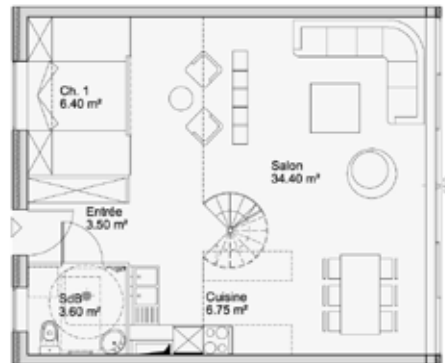
VUE SUR LA FAILLE



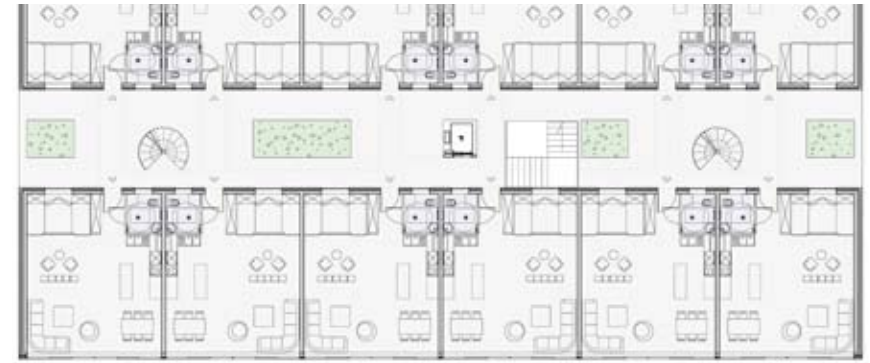
INNOV'MUR



PLAN NIVEAU MEZZANINE



PLAN NIVEAU PIECE DE VIE



PLAN D'ÉTAGE COURANT

STRATÉGIE ENERGETIQUE

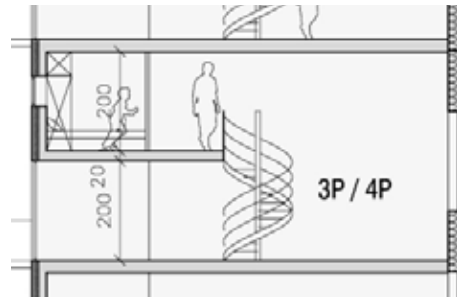
Niveau BBC (65kWh/m².an en zone H1a)

Enveloppe :

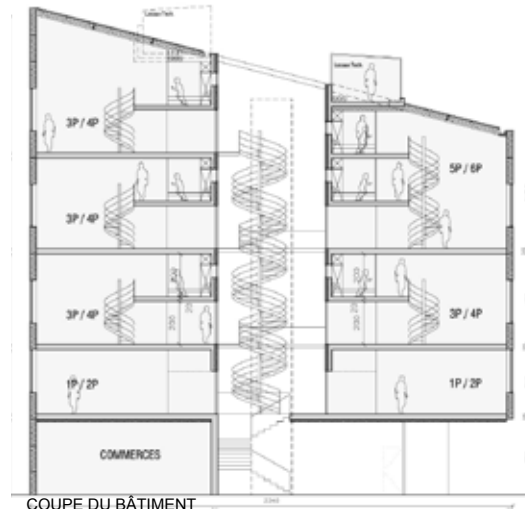
- isolant continu dans le pré-mur
- excellente inertie
- logements traversants

Equipements :

- sous station chauffage urbain
- ECS chauffage + solaire
- VMC hygroB
- ENR : PV possible, non pris en compte dans le CEP (- 30 kWh/m².an possible)



COUPE SUR APPARTEMENT



COUPE DU BÂTIMENT

COÛT

Pour 39 logements + 700m² de commerces :
3 559 000 € HT

soit **1046 € HT/m² shab pour les logements**
et 836 € HT/m² utile pour les commerces

Prix TCE hors VRD et hors honoraires MOE

Charges prévues pour un T4 :
600 € /an dont 50% = consommation électrique individuelle

QUALITÉ

Démarche développement durable :

- compacité du volume
- appartements traversants
- confort d'été : surventilation nocturne
- éclairage naturel optimisé
- rationalisation du procédé constructif

FIABILITÉ

Couverture territoriale : Jusselin construction =
région Nantes/Angers/Rennes

Préfabrication favorable à un chantier reproductible et efficace :

- Les éléments de structure préfabriqués intègrent l'isolation, le traitement des ponts thermiques et le parement extérieur.
- Préfabrication totale des éléments des façades non porteuses.
- Préfabrication et répétitivité maximale des éléments du second oeuvre, jusqu'aux cloisons et au mobilier calé sur la trame.

DÉLAIS

Pour 39 logements en R+6 :

- études : 9 mois
- réalisation : 14 mois