

# CAEN

## « Les Villas Beaulieu »

43 logements dont 25 locatifs, 12 en accession à la propriété  
et 6 en location-accession

**Maître d'ouvrage locatif** : Société Caennaise de Développement Immobilier

**Maître d'ouvrage privé** : Investir Immobilier - Century 21

**Architectes** : Quéré et Vaughan

**BET thermique et fluides** : Techni Consult

### Etat d'avancement

PC délivré le 22 avril 2005

Permis de construire modificatif en cours d'instruction

APS, APD, DCE réalisés

Démarrage des travaux programmé en mars 2006

### CONTACT

Bruno Armilhon - Société Caennaise de Développement Immobilier

Tél. 02 31 46 82 20

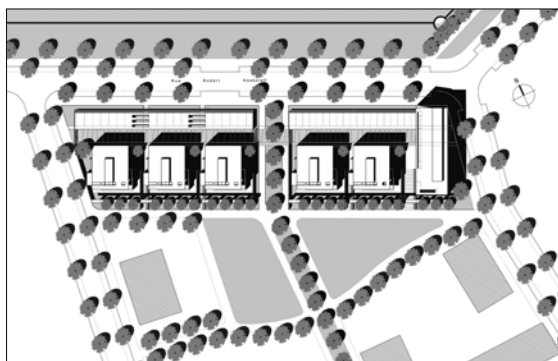
Courriel : [armilhon@caennaise.com](mailto:armilhon@caennaise.com)

## CONTEXTE DE L'OPERATION

### ⇒ **Projet initial**

L'opération vise à réaliser d'immeubles villas (R+2) de 6 logements chacun et un petit immeuble collectif (R+3) de 13 logements sur un terrain situé dans une ZAC urbaine récente et mitoyenne d'une prison. L'enjeu urbain consiste en la création d'un ensemble immobilier d'une architecture innovante et différenciée cohabitant avec le mur d'enceinte de la prison par l'intermédiaire d'un espace «écran» matérialisé par des parkings. Les logements sont orientés sur l'espace opposé au mur, largement dégagé et ouvert sur un parc.

Sur le plan technique, le projet urbain ne développe pas une prise en compte marquée de l'environnement, au-delà du rapport aux orientations à la lumière, du rapport des usagers aux vues et à l'appropriation de vastes terrasses extérieures.



L'opération VUD a été considérée comme une opportunité pour matérialiser une volonté urbaine engagée depuis plusieurs années dans un projet global.

Les enjeux du PLH, reflétés de ces options, ont largement guidé les partenaires du projet, en particulier dans la synergie souhaitée entre promotion publique et privée afin de favoriser une offre résidentielle variée et diversifiée socialement, dans une approche immobilière multi-polarisée.

Les « Villas Beaulieu » sont situées sur une ZAC, déjà largement urbanisée et aménagée selon les plans d'un architecte général, M. Reichen, depuis le début des années quatre vingt dix.

Le projet a pu s'intégrer et profiter de cette réflexion amont sur la ZAC et sur l'aménagement de cette zone périphérique de Caen, pour organiser une composition paysagère, des cheminements piétons et mettre en œuvre des principes de développement durable.

La gestion des déplacements et des transports a été prise en compte de manière concertée avec le Syndicat des transports en commun de l'agglomération.

Les bâtiments de la ZAC ont fait l'objet d'un traitement urbain et architectural soigné.

Une réflexion approfondie a été conduite par l'équipe VUD afin de décliner les diverses échelles de l'espace public, vers l'espace communautaire, puis vers le semi-privé et enfin vers l'extrême privé.

La présence de la maison d'arrêt a été bien intégrée dans ces échelles paysagères, tout comme celle du futur centre commercial et de la station service qui ont conduit à orienter les pièces de vie des logements vers l'intérieur et à un traitement soigné des espaces extérieurs, considérés comme partie prenante du projet.

### ⇒ **Projet actuel**

En raison des dépassements financiers déjà mis en évidence au niveau de l'esquisse, les études ont été profondément reprises pour le permis de construire (PC).

L'opération comporte à ce stade la construction de 5 villas urbaines de 6 logements chacune et un petit collectif de 13 logements. Elle vise à réaliser :

- une insertion urbaine harmonieuse, notamment en regard de la proximité de la prison
- une mixité sociale
- une mixité typologique entre les 2 parties : les Villas et le petit collectif.

Le projet a été simplifié entre l'esquisse et le permis de construire mais conserve l'essentiel de ses qualités initiales.

L'action réunit un bailleur institutionnel, Société d'Economie Mixte Immobilière, et une Société d'Investissement privée qui réalisent conjointement et solidairement l'opération dans son intégralité. La SEM, SDIC, apporte les garanties de relogement et de rachat pour l'opération de location-accession réalisée par Investir Immobilier.

## PROJET ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

### ⇒ **Projet initial**

La diversité et la mixité de l'offre des logements, ainsi que leur qualité spatiale et d'usage, sont obtenues grâce à une architecture de plots offrant des vues et des espaces extérieurs de taille importante aux usagers.

### ⇒ **Projet actuel**

Les principes d'intégration et d'aménagement dans l'environnement sont dans le prolongement des intentions de la phase esquisse et en cohérence avec ceux-ci.



### **CHOIX CONSTRUCTIFS**

#### ⇒ **Projet initial**

Le projet fait appel à des principes constructifs traditionnels : béton, maçonnerie (murs et dalles) et isolation par l'intérieur.

#### ⇒ **Projet actuel**

Un soin particulier est porté au choix des matériaux d'enveloppe. Le gros œuvre sera réalisé en brique alvéolée « thermobrique ».

### **CHOIX ENERGETIQUES**

#### ⇒ **Projet initial et actuel**

La gestion de l'énergie est déclarée comme une cible prioritaire. L'objectif énergétique Cref – 8 % reste modeste et inférieur aux futures exigences de la RT 2005, mais la cible est abordée à travers une étude multi-énergies : gaz (HP condensation), électricité (chauffage radiant), bois.

### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

La prise en compte de l'environnement est réalisée à travers le développement de la qualité environnementale déclinée à partir du référentiel de l'association HQE, en lien avec l'ADEME :

Parmi les cibles prioritaires,

- **Cible 2 : choix intégrés des produits et matériaux.** Cette cible est essentiellement centrée sur le choix des produits d'enveloppe : revêtements, menuiseries extérieures, etc...
- **Cible 3 : chantier à faibles nuisances**
- **Cible 6 : gestion des déchets d'activités**

Le projet prend en compte également deux autres cibles dites performantes :

- **Cible 1 : relation harmonieuse du projet avec son environnement** est liée à la qualité de l'architecture et de la conception. L'opération offre un traitement des vues prolongé par des

terrasses sur un espace extérieur à l'arrière du bâtiment alors que les garages à toiture végétalisée forment un premier plan qui « cache » le mur de la prison. Cette cible est classée performante dans le référentiel, mais compte tenu du travail fait par l'architecte, elle pourrait être déclarée très performante.

- **Cible 10 : confort visuel.** La performance du confort visuel est basée sur le travail accompli sur les orientations, le positionnement et la taille des ouvertures, ainsi que sur la filtration de la lumière à travers des occultations adaptées, notamment sur le traitement des ouvertures et des terrasses de la façade arrière.

### **TRAITEMENT DE LA MIXITÉ**

#### ⇒ **Projet initial**

Le projet initial comportait 33 logements dont 17 logements destinés à la location (10 PLS et 7 PLUS) et 10 à l'accession dont 5 à la location-accession (PSLA) répartis par plot.

L'organisation nouvelle est fondée sur un principe d'une mixité réelle avec une répartition globale des logements tant en accession à la propriété, qu'en location-accession et en location sur les 3 plots du programme « privé », les deux autres plots et le petit collectif, propriété de la SCDI (SEM), restant dédiés à la location sociale .

#### ⇒ **Projet actuel**

A la suite d'études d'économie de projet et de faisabilité, tant en investissement qu'en exploitation, le programme a été ajusté. Il comporte désormais 43 logements : 25 logements locatifs, 12 logements en accession dont 6 destinés à la location et 6 à la location-accession, répartis sur 5 plots de 6 logements (les logements situés à rez-de-chaussée ayant été divisés) et 1 petit collectif de 13 logements (l'organisation des logements ayant été modifiée).

### **ECONOMIE DU PROJET**

**Prix de revient prévisionnel** : 5 363 200 €

- SCDI : 2 652 000 € TTC, dont construction 2 038 000 € TTC
- Investir Immobilier : 2 711 200 € TTC, dont construction 1 749 000 € TTC

#### **Financements prévisionnels** :

- SCDI : apports et subventions : 20,47 % ; prêts PLS et PLUS : 71,64 % ; autres dont 1% : 7,89 %
- Investir Immobilier : apports et subventions : 13% ; prêts : 87 % dont PLS 26,37 % et PSLA 30,06%

