

Résidence Pesaro à Nanterre

Visite des logements témoin - le jeudi 27 octobre 2011

La visite du bâtiment témoin du programme « Résidence Pesaro » a eu lieu le jeudi 27 octobre à 10 heures en présence de :

Didier Montchamp, Secrétaire Général de la Préfecture des Hauts-de-Seine, Patrick Jarry, Maire de Nanterre, Conseiller Général des Hauts-de-Seine, Patrick, de Michèle Attar, Directeur général de Toit et Joie, de Jean-Pierre Miriel, Président Directeur général de Logispostel, et de Pierre-Hugues Lorléac'h, Directeur général de l'OMHLM de Nanterre.

En partenariat avec l'Epadesa, les sociétés HLM Toit et Joie et Logispostel réalisent ce programme situé sur les Terrasses de Nanterre (Terrasse 11) dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la Défense Seine Arche.

L'Ilot 11 et les Terrasses de Nanterre

L'Ilot 11, nommé « Résidence Pesaro », est situé à proximité du pôle administratif des Hauts de Seine (Préfecture, Conseil Général et Tribunal de Grande Instance), de la place Nelson Mandela et de la cité des Provinces Françaises.

Le projet prévoit :

- un programme de logements en Accession Encadrée pour Logipostel
- un programme de logements en Prêt Locatif à Usage Social pour Toit et Joie
- un programme de logement en Prêt Locatif à Usage Social dit « Construction Démolition » pour l'Office Municipal de la Ville de Nanterre. Ce dernier s'est en effet engagé à acquérir auprès de Logipostel, et consécutivement à la signature de la convention de rénovation urbaine ANRU (signée le 18 mai 2009), un programme de logements en VEFA PLUS-CD pour compenser la déconstruction d'immeubles situés dans le quartier des Provinces Françaises.
- un programme de locaux d'activité au rez-de-chaussée de l'opération pour Toit et Joie destiné à l'implantation du CAUE 92.

En février 2007, à l'issue de la consultation, le jury désigne le cabinet d'architecture X-TU, constitué en groupement de concepteurs avec les sociétés CET et Lesommer Environnement.

Le projet Lauréat est jugé répondre au mieux au cahier des charges de l'Aménageur et conforme aux exigences des programmes établis par le groupement de maîtrise d'ouvrage, en concertation avec l'Epadesa.



Description de la résidence Pesaro

Emprise et gabarit

La résidence Pesaro s'inscrit sur un terrain d'assiette foncière d'environ 2 300 m² de forme rectangulaire (env.106mx22m).

Le projet prévoit une surface totale hors œuvre nette de 13 096 m², comprenant:

- 2 525 m² SHON de logements en Accession Encadrée
- 3 813 m² SHON de logements en PLUS-CD
- 6 026 m² SHON de logements en PLUS
- 732 m² SHON de locaux d'activité

La résidence est haute de 10 étages sur un RDC et sur 3 niveaux de sous-sol. Elle est orientée nord-sud et délimitée au nord par la promenade des Provinces Françaises, par le boulevard de Pesaro au sud et par la place Nelson Mandela à l'Est.

Elle comprend 164 logements et 146 places de stationnement, répartis ainsi :

- 36 logements en Accession encadrée (LOGIPOSTEL)
- 48 logements en PLUS-CD (LOGIPOSTEL VEFA pour OMHLM)
- 80 logements en PLUS (TOIT & JOIE)

Qualité architecturale

La résidence forme un front bâti orienté au sud sur des terrasses publiques larges d'environ 70m, constituées de plantations, d'allées piétonnes et de voies cyclables. Par ce recul important, la perception des façades est très prononcée et justifie d'autant l'exigence d'une architecture de qualité.

Sur la façade sud, le projet prévoit ainsi des balcons filants formant loggias, protégés par une double peau vitrée de façade constituée de lames horizontales orientables et sérigraphiées.

Pour éviter l'effet barre, l'immeuble est fractionné dans sa longueur, pour ouvrir des vues et améliorer l'éclaircissement des logements. Les multiples volumes sont découpés en « skyline » de façon libre, mais cohérente dans la diversité.

Usage et développement durable

L'architecture ne se limite pas à la qualité des volumes et des façades : elle prend en compte la qualité de vie des usagers la qualité environnementale, ainsi que la pérennité de l'ouvrage.

Pour concrétiser ces objectifs qualitatifs, le groupement de maîtrise d'ouvrage a déposé des demandes de labellisation pour chaque programme de logement, en vue d'obtenir :

- Le certificat QUALITEL THPE2005 Créf. -20%
- Le certificat H&E (Habitat et Environnement)

L'opération sera raccordée au réseau de chauffage urbain de l'OMHLM de la Ville de Nanterre.

Des panneaux solaires en toiture contribuent à la production d'eau chaude sanitaire.

Un système de récupération d'eau pluviale est prévu pour l'arrosage des jardins et le nettoyage des sols.

L'opération sera conforme aux exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Un projet techniquement complexe

Le projet de l'Ilot 11 se caractérise par des contraintes techniques importantes : la proximité immédiate de 2 tunnels enterrés de RER mais aussi du tunnel de l'autoroute A14 et la présence de remblais ont nécessité la mise en œuvre de parois berlinoises et de pieux profondément ancrés, pour réaliser les 3 niveaux de sous-sols.

Un calcul vibratoire complexe des ouvrages enterrés a confirmé la nécessité de désolidariser l'infrastructure de l'ouvrage de la superstructure, par l'incorporation de plus de 300 boîtes à ressort.



Planning de l'opération

La demande de Permis de construire a été accordée le 9 mars 2010.
L'ordre de démarrer les travaux a été donné à l'Entreprise CBC en juin 2010.
Les travaux sont prévus d'être achevés au dernier trimestre de l'année 2012.

Les Maîtres d'Ouvrage

Logipostel est une Société Coopérative d'HLM créée en 1908 à l'initiative du personnel des postes et télécommunications de la région parisienne, pour proposer à la vente des logements de qualité au plus juste prix.
Toit et Joie est un opérateur de logement social qui possède en Île-de-France un patrimoine locatif de plus de 13 000 logements.

Toutes deux associées au sein du Groupe Poste Habitat créé en 2007, elles ont à cœur d'apporter une réponse complète et diversifiée de logements aux besoins émanant notamment du personnel de La Poste et de France Telecom.

A propos de l'Epadesa

L'Etablissement public d'aménagement de La Défense Seine Arche (Epadesa) conduit les études et la mise en œuvre d'un des projets urbains majeurs de l'Ouest parisien. Le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) de 564 hectares, est situé sur les communes de Courbevoie, la Garenne-Colombes, Nanterre et Puteaux.

Ce caractère d'intérêt national est justifié par la présence du premier quartier d'affaires européen, qui fait l'objet d'un plan de renouveau et du projet de recomposition et de développement urbain de Seine Arche structuré autour de 20 Terrasses actuellement en cours de réalisation qui prolongent l'axe historique.

Ce territoire est appelé à accueillir les infrastructures de transports (Grand Paris Express, gare LGV pour les lignes de Normandie) et la prolongation d'Eole à l'Ouest.

Conclusion

Le montage immobilier de l'opération Ilot 11 a été rendu particulièrement complexe en raison des multiples interactions (nombreuses prescriptions, fortes sujétions techniques) et des contraintes financières inhérentes aux opérations de logements sociaux.

Au final et en dépit de toutes ces difficultés, Toit et Joie et Logipostel ont réussi à monter une nouvelle opération de logements sociaux de grande qualité et à coût maîtrisé, destinés aux demandeurs de logement du département, de la ville de Nanterre et aux salariés de La Poste.

Contacts

Logipostel : Sylvie Frodeau – s.frodeau@logipostel.com - 01.56.54.25.80.

Toit et Joie : Sullivan Vandromme – sullivan.vandromme@toitetjoie.com – 01.40.43.59.39

Epadesa : Amélie Eugène - aeugene@epaladefense.fr - 01.41.45.58.18

Grayling : Karine Schneider - karine.schneider@graling.fr - 01.55.30.70.81/94

