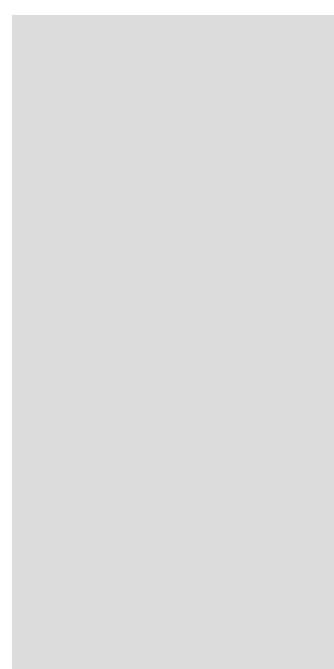
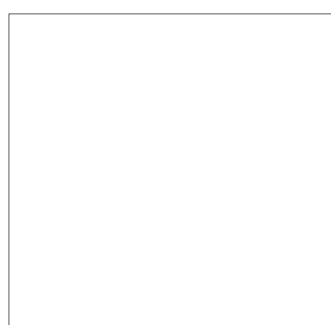
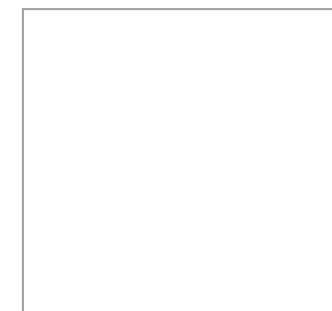




FONTENAY-LE-FLEURY

Z.A.C DU LEVANT – Lot 3

Projet de construction de 100 logements collectifs

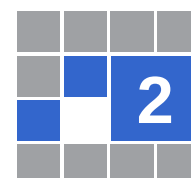
20 Février 2013



SOMMAIRE



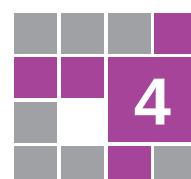
PRESENTATION DES MEMBRES DE L'EQUIPE ET DE LEURS REFERENCES



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN



NOS PROPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES



METHODE DE COMMERCIALISATION



DONNEES PROGRAMMATIQUES ET FINANCIERES



LETTRE D'INTENTION

Avec ses 12 900 habitants et sa superficie de 543 hectares, Fontenay-le-Fleury bénéficie d'une situation privilégiée en limite de la Plaine de Versailles, à seulement une vingtaine de kilomètre de Paris et à proximité de Versailles.

La Zone d'Aménagement Concertée du Levant

Situé à l'Est de la commune en limite de l'autoroute A12 et de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole, le quartier du Levant a fait l'objet d'une réflexion visant à le requalifier et à l'insérer dans la ville, étant donné sa position en entrée de ville.

Le lot 3 doit permettre la réalisation d'une opération de logements en accession, respectueuse des principes d'un urbanisme durable.

Ce projet a pour vocation :

- **D'intégrer le projet dans son environnement,**
- **De favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages en diversifiant l'offre de logements.**

Notre intérêt pour le projet

Soucieux des enjeux identifiés par la commune et la Sarry 78 et soulignés dans le cahier des charges de présentation, nous souhaitons développer un fort partenariat avec la commune de Fontenay-le-Fleury et la Sarry 78 permettant ainsi de répondre aux défis énoncés ci-avant.

A cet effet, nous pensons que notre rôle n'est pas uniquement de construire, mais consiste également à créer les moyens de vivre mieux dans son environnement et dans son logement, de vivre plus en lien avec ses voisins, de faciliter les échanges ; en somme, de permettre les conditions d'un mieux vivre ensemble qui fait tant défaut dans nos sociétés contemporaines.

Notre exigence sur ce programme porte donc sur trois points essentiels :

- **De fortes intentions architecturales et environnementales**
- **La qualité du logement**
- **Le renforcement du lien social**

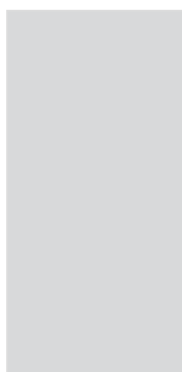
C'est dans cette dynamique que la transformation de ce site a été imaginée et dans laquelle nous souhaitons inscrire notre projet.





PRESENTATION DES MEMBRES DE L'EQUIPE ET DE LEURS REFERENCES





PRESENTATION DU GROUPE ARCADE

Le Groupe Arcade réunit un ensemble de sociétés autour d'une philosophie commune : **proposer un habitat social et de l'accèsion à la propriété de qualité.**

Il apporte une réponse efficace aux enjeux sociaux et économiques actuels, en relation constante avec les habitants et au service des collectivités locales grâce à la synergie entre ses différentes missions :

- Concevoir et produire le logement,
- Financer le logement,
- Gérer l'habitat et répondre aux attentes des habitants et collectivités.

Une compétence exhaustive en matière d'habitat

La pluridisciplinarité des collaborateurs de la maîtrise d'ouvrage du Groupe Arcade, et notamment la constitution d'une équipe en charge du développement durable, permet d'**offrir des prestations de qualité** dans le respect de l'environnement et d'une **quittance maîtrisée**.

De par ses réalisations, **le Groupe Arcade entend contribuer à la diversité sociale des quartiers** grâce à un large panel de Produits de l'habitat : **logements en accession libre, logements en accession sociale, logements sociaux familiaux, résidences sociales et étudiantes, maisons relais, résidences pour personnes âgées médicalisées ou non.**

Cette polyvalence permet de répondre aux attentes des élus et aux besoins de mixité, d'intervenir dans des zones de renouvellement urbain ou de créer de nouvelles zones d'aménagement.

La force d'un groupe national au service de ses sociétés implantées régionalement

La force du Groupe Arcade repose sur l'**ancrage de ses sociétés régionales**, bien présentes sur leur territoire. Ces sociétés sont structurées au niveau national par le Groupe qui apporte les services, moyens, outils nécessaires à l'optimisation du fonctionnement et au contrôle, répondant aux exigences de sécurité collective attendue par l'environnement.

En synergie au sein d'entités décentralisées, la gestion patrimoniale, la maîtrise d'ouvrage et le crédit forment les trois métiers des 8 ESH, des 4 COOP hlm, des filiales immobilières et de la filiale financière ainsi que d'une association, qui composent le Groupe Arcade.

Le Groupe a maintenu sa stratégie de renforcement d'implantation régionale et d'alliance avec des partenaires locaux. Ainsi avec ses deux GIE (GIE Arcade Promotion et GIE Arcade Services), le Groupe bénéficie de moyens partagés assurant la cohérence et les économies d'ensemble nécessaires, d'outils efficaces et adaptés garantissant les performances économiques, les finalités sociales et l'indépendance du Groupe.





PRESENTATION DU GROUPE ARCADE

Le **GIE ARCADE PROMOTION** assure la maîtrise d'ouvrage pour le compte des sociétés du Groupe Arcade.

Il réalise la prospection foncière et la faisabilité de nouvelles opérations ainsi que leurs montages (technique, financier et juridique) et leurs réalisations.

La pluridisciplinarité de ses collaborateurs lui permet de proposer aux collectivités un interlocuteur unique qu'il s'agisse d'opérations en accession classique, en locatif...

Le Groupe Arcade est organisé par agence travaillant sur chaque département. Chaque agence comprend une équipe complète prenant en charge l'ensemble des aspects d'un projet immobilier de la négociation du terrain à la remise des clés aux acquéreurs et pendant l'année de parfait achèvement.

L'équipe de **l'agence Yvelines du GIE ARCADE SERVICES**, basée au 7 rue des Chantiers à Versailles, représente le Groupe Arcade dans le département des Yvelines.

Elle est constituée de 6 personnes :

Elizabeth ROULET, Directrice d'agence

Céline MARDELLE, Responsable de programmes

Evelyne BARBET, Christine BATISTA, Jyothi RAPHAEL, Assistantes de programmes

Laurent NIEL, Responsable de production

Par ailleurs, une direction du développement composée de quatre collaborateurs (**Caroline LEFEVRE** pour les Yvelines) sous la responsabilité de **Michaël LE ROUX**, une direction technique régionale (aide à la conception, conseil en démarche environnementale, assistance aux appels d'offres) ainsi qu'une direction commerciale (composée notamment de vendeurs confirmés), basées au siège du Groupe Arcade, 59 rue de Provence à Paris, travaillent en collaboration directe avec l'agence pour assurer un service complet de maîtrise d'ouvrage sans nécessité d'externaliser les missions.





PRESENTATION DU GROUPE ARCADE

Chiffres clés

	2008	2009	2010	2011
Logements livrés	2940	2950	3047	3228

Fonds propres du Groupe Arcade (en K€)	2008	2009	2010	2011
Hors subventions d'investissement	488 000	535 000	608 000	640 000

Chaque projet de logements en accession fait l'objet d'une création de SCI qui est elle-même financée par une banque, les fonds propres s'élevant à 10% du montant du prix de revient de l'opération.

Chiffre d'affaire du Groupe Arcade (en K€)	2008	2009	2010	2011
	383 000	411 000	431 000	465 000





PRESENTATION DU GROUPE ARCADE

Exemples de réalisations



CHAMBOURCY (78)

Grande Rue

Programme de 26 logements collectifs et 4 maisons en accession

Architecte : DE ALEXANDRIS



CHEVRY-COSSIGNY (77)

L'Orangerie

42 logements en accession
14 logements locatifs

Architecte : Atelier FELIX





PRESENTATION DU GROUPE ARCADE

Exemples de réalisations



CHEPTAINVILLE (91) Le clos de l'église

Programme de 15 logements
Maisons et collectifs

Architecte : DEALIDO ARCHITECTURE



LES ESSARTS LE ROI (78) La Closerie des Essarts

Programme de 32 logements en accession

Architecte : Eric PAOLINI

SACLAY (91) La Mare aux Saules

Programme de 47 logements
Maisons et collectif

Architecte : Atelier BLM





PRESENTATION DU GROUPE ARCADE

Exemples de réalisations



VAUCRESSON (92)
Place Jean Salmon Legagneur

40 logements en accession libre
17 logements locatifs sociaux
Commerces et cabinet médical en RdC
Permis en cours d'instruction

Architecte : Atelier HERBEZ

TRAPPES (78)
Le Bolero
ZAC de l'Aérostas Lot AFR4
57 logements collectifs en accession
Projet lauréat consultation CASQY

Architecte : GERA





PRESENTATION DE L'ARCHITECTE

Atelier d'architecture B.L.M.

Les illustrations figurant dans le cahier de références montrent la diversité des études et réalisations de l'agence, principalement

dans le domaine de l'environnement, de l'urbanisme et de l'habitat (aussi bien collectif qu'individuel), ainsi que dans les programmes divers tels que les bureaux, les résidences de tourisme, les résidences pour personnes âgées, etc.

L'agence, certifiée ISO 9001 et ISO 14001 depuis 2004, accorde une grande importance aux implications du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'Architecture. Précurseur dans cette réflexion, elle compte déjà à son actif de nombreux projets réalisés ou en étude. Son expérience en la matière lui permet de constituer une sorte de jurisprudence, de déceler les bonnes solutions, les effets pervers et les comportements des usagers vis-à-vis des nouvelles technologies.

La démarche environnementale de l'agence se différencie des démarches trop technocratiques des bureaux d'études techniques car elle s'appuie sur une approche globale, sur une réflexion et une sensibilité propres à la création urbaine et architecturale, en prenant en compte l'organisation de l'espace, la diversité et l'unité du paysage urbain, les valeurs esthétiques, sociales, humaines de l'éco-conception.

Une de nos convictions est que dans toutes nos opérations la réflexion sur l'organisation des lieux de travail, des logements liés aux nouveaux modes de vie (comprenant les préoccupations relatives aux personnes handicapées), ainsi que sur les volumes, les matériaux et l'esthétique de « l'objet » architectural doit être indispensable d'une réflexion sur la ville, sur les problèmes de densité et d'étalement urbain.

C'est une démarche pragmatique qui doit nécessairement être concrète et qui s'applique sur des « morceaux » de ville, lieux d'expérimentation à l'échelle humaine où l'on peut proposer de nouvelles formes urbaines, un Art Urbain issu d'un dialogue avec les élus et les différents opérateurs, promoteurs, paysagistes, etc...

Notre architecture, qu'elle soit d'écriture traditionnelle ou contemporaine est « d'esprit classique », et correspond au goût de la clarté, de la mesure, de l'équilibre, de la simplicité et de la pérennité.

Nous souhaitons, en respectant certains principes qui nous semblent immuables, comme les notions d'échelle, de lisibilité, de proportions, « fabriquer » une architecture de « belle facture » et agréable à vivre.





PRESENTATION DE L'ARCHITECTE

Atelier d'architecture B.L.M.

Constitution du cabinet, organisation et moyens :

Le cabinet comporte :

3 Architectes - Urbanistes associés :

- Jacques MOUZON Architecte, Urbaniste D.U.G.
- Lionel BLANCARD de LERY Architecte D.P.L.G., Urbaniste D.I.U.P., E.N.P.C. , Conseil en démarche H.Q.E.®
- Elliott LAFFITTE Architecte D.P.L.G.

18 architectes informaticiens

3 secrétaires

3 responsables chantier

Une installation informatique (logiciels REVIT, AUTOCAD version 2006, PHOTOSHOP, POWER POINT, ...) pour la conception et le traitement des plans et pièces écrites – 22 postes fixes + 5 portables.

La Société est membre du réseau QUALIT'ARCHI IDF certifié ISO 9001 et 14001.

Lionel BLANCARD de LERY représente l'UNSFA au bureau et au conseil d'administration de QUALITEL et participe au développement des référentiels « Habitat et Environnement », « Patrimoine Habitat et Environnement » et « NF Logement Démarche HQE® ».

CAPACITE ECONOMIQUE :

Volume d'affaires 2010 : 4 350 K€

Volume d'affaires 2009 : 3 163 K€

Volume d'affaires 2008 : 3 736 K€



PRESENTATION DE L'ARCHITECTE – Atelier B.L.M.

Exemples de réalisations

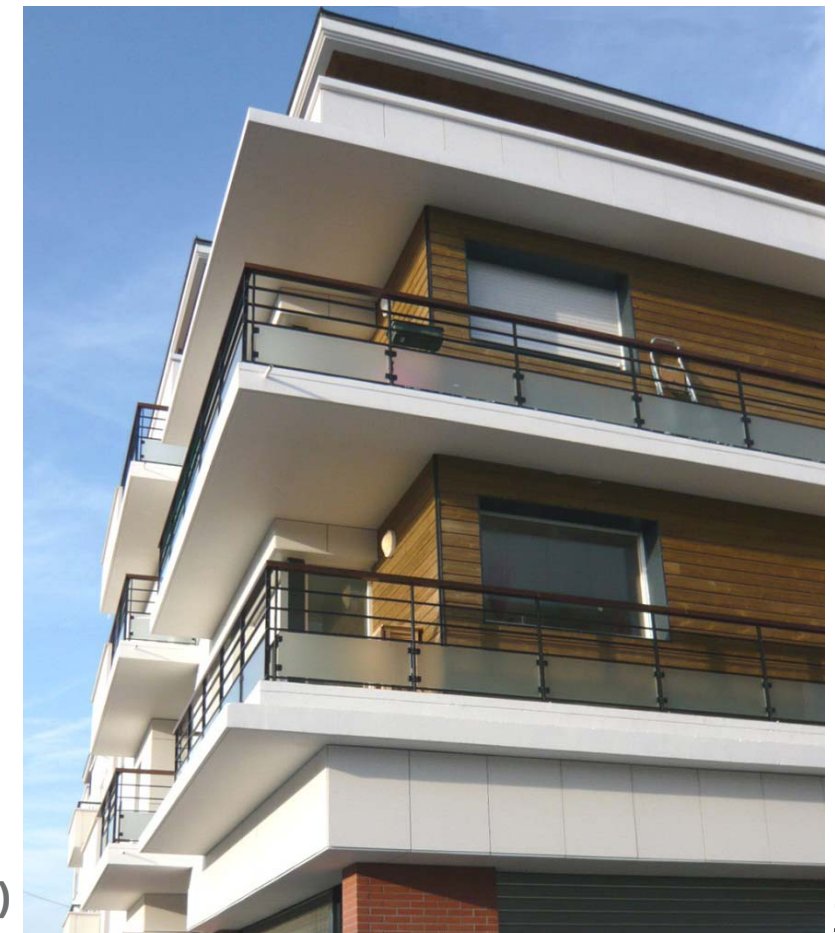


100 LOGEMENTS
CLICHY SOUS BOIS (93)



70 LOGEMENTS
LE PECQ (78)

38 LOGEMENTS
ATHIS MONS (91)



PRESENTATION DE L'ARCHITECTE – Atelier B.L.M.

Exemples de réalisations



80 LOGEMENTS
LOUVRES (95)



33 LOGEMENTS
EPINAY SUR SEINE (93)



200 LOGEMENTS
CHAVILLE



EDDA INGENIERIE

Bureau d'études environnementales et techniques

Domaines d'activités

(aménagement, urbanisme, logements, bâtiments publics, bureaux y compris igh, thermique, éclairage, acoustique)

AUDIT

Audit qualité suivant norme ISO 19011

CONSEIL

- Mise en œuvre de système de management environnemental incluant le thème du chantier à faible impact environnemental
- Prescriptions en matière d'économie d'énergie, de gestion de l'eau, de choix des matériaux, d'éclairage, d'acoustique
- Assistance à l'obtention de certifications : Habitat et Environnement, MINERGIE, NF HQE® tertiaire...

ETUDES

- Etudes d'impact
- Diagnostics de performance énergétique (Perrenoud)
- Etude de faisabilité énergétique (Perrenoud)
- Etudes thermiques réglementaires
- RT 2012, label Effinergie +, Bepos (Perrenoud)
- Etudes acoustiques
- Simulations thermiques dynamiques (PLEIADES + COMFIE)
- Bilans carbone « entreprises » selon la méthode Ademe
- Conception et dimensionnement des équipements de CVC et de désenfumage
- Réalisation des pièces écrites (CCTP, DPGF, Notes de calcul) et graphiques (Plans de principes et schémas fonctionnels) de marché, Montage du DCE, Analyse des offres, Visas, AOT et contrôles des DOE.
- Rédaction et suivi de dossiers ICPE.

REALISATIONS

- Tests d'étanchéité à l'air (Label BBC et RT2012)
- Suivi de chantiers à faibles nuisances / chantiers propres





ARTEMISE

Atelier de paysage

L'atelier de paysage ARTEMISE est créé par Catherine Villefranque en 2000.

Un travail en Equipe :

Dès son origine, le travail de l'atelier s'oriente vers des projets créés en collaboration avec des équipes pluridisciplinaires, Architectes + Paysagistes + ingénieur VRD, pour créer de nouveaux quartiers, ZAC, ZA.

De l'échelle de la ville, à l'échelle du jardin :

Ainsi, nous participons à la conception du projet à l'échelle urbaine et à l'échelle du quartier en trouvant le juste équilibre entre les espaces de convivialité (places, square, jardin, trottoirs et sentes) et les espaces construits (maisons d'habitations, immeubles collectifs). Nous réalisons également des projets de résidentialisation ou de rénovation.

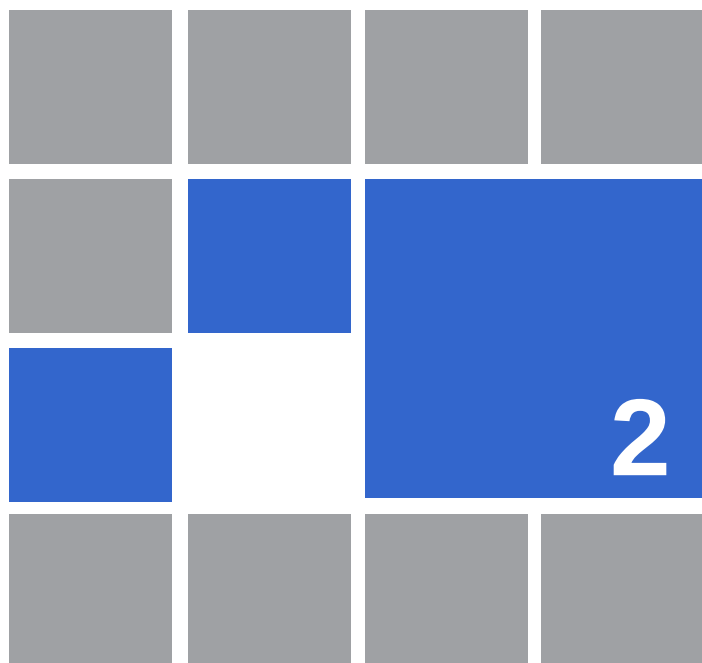
Prise en compte du milieu Écologique :

Nous souhaitons créer des espaces adaptés aux usages des futurs habitants afin de créer un cadre agréable (présence végétale à l'échelle du lieu) et pérenne (en utilisant une palette végétale remarquable, identitaire, mais aussi adaptée au milieu écologique et à la fréquentation du lieu). L'espace créé doit être agréable et propice au développement harmonieux des végétaux et des habitants.

Une gestion raisonnée, un coût réduit d'entretien à long terme :

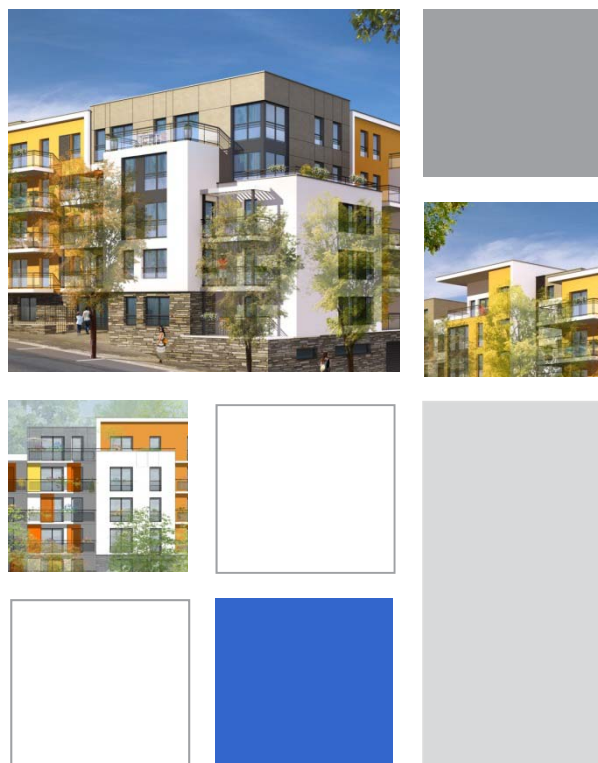
Parce qu'un jardin n'est vraiment installé qu'au bout de plusieurs années, nous accordons une attention particulière lors de l'élaboration du projet, à la pérennité des plantations tant par rapport à la forme des massifs qu'à leur exposition et leur entretien.





LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN





VOS ENJEUX... NOS PROPOSITIONS

Notre vision : Fontenay-le-Fleury demain

Une ville en mutation

La ville est un organisme vivant en perpétuelle évolution. Fontenay-le-Fleury n'échappe pas à la règle.

L'urbanisation de la ville est récente, à partir de 1955 avec la construction de logements pour les militaires. Elle s'est réalisée en plusieurs grandes phases, avec notamment la construction, dans les années 1960 de grands ensembles résidentiels (Parc Saint-Cyr, Parc Montaigne), à l'Est et au Sud-Est de la commune. Dans les années 2000, l'habitation s'est développée principalement à l'Ouest de la commune, avec la naissance d'un nouveau quartier pavillonnaire (ZAC de La Démènerie). Le dernier grand projet d'urbanisme, dont le chantier démarre en 2010, concerne la rénovation de l'extrémité Est du territoire de la commune (ZAC du Levant), le long de l'autoroute A12.

Dans le même temps, des espaces de vie sont nés avec leur cortège de services et d'activité.

La commune a pour objectif d'**accroître et de diversifier son offre de logements** pour freiner le mouvement de vieillissement de la population en **favorisant l'implantation de jeunes ménages**.

Les mutations structurelles de la population ont des conséquences directes sur la dynamique territoriale.

A cet effet, le quartier du Levant aura pour dessein de devenir **un nouvel espace de vie et d'échange**, de corriger les tendances générales socio démographique à travers le temps et l'espace et de **favoriser la mixité sociale et la relation intergénérationnelle**.

Pour ce faire, il est impératif d'une part, d'attirer et de fidéliser les jeunes ménages en leur offrant **un parcours résidentiel de qualité**, et d'autre part, de proposer une offre de produits élargie.

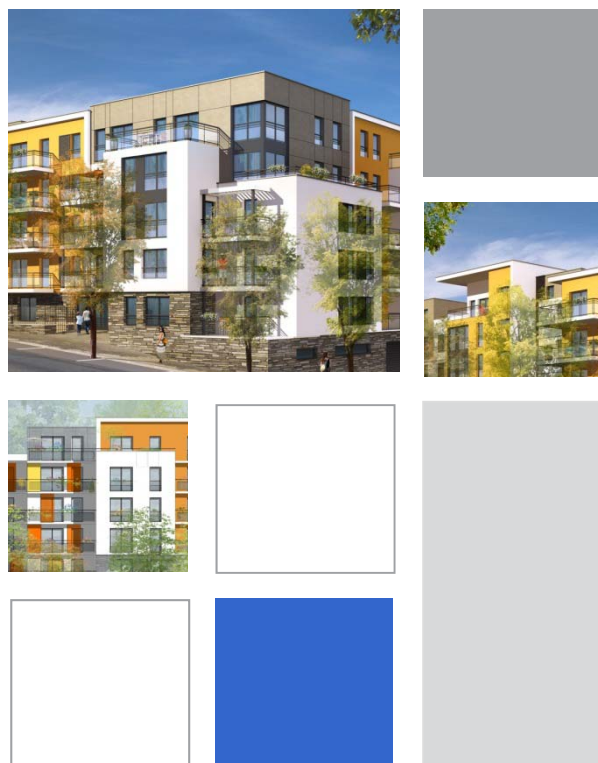
Un visage humain pour la ville, le moteur du projet

Notre projet aura pour but de créer un signal identitaire fort sur ce site afin que les futurs habitants prennent à cœur leur vie dans leur quartier.

Aujourd'hui, **une vraie mixité culturelle** fonde l'identité de la ville.

Dès lors, Les Fontenaysiens sont déjà dans la vérité du développement durable : la vie sociétale, essentielle, est la véritable marque de ce nouveau lieu de vie.





LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Située en limite Est de la commune de Fontenay le Fleury, la ZAC du Levant s'étend entre l'avenue de la République au Sud, axe principal de la commune et les rues George Bizet et César Franck au Nord, la rue H. Berlioz, rue privée de la copropriété éponyme à l'Ouest.

La façade Est de la ZAC longe l'autoroute A12, qui passe sous l'avenue de la République au Sud Est.

Cette ZAC déjà ancienne a été divisée en lots en remaniant le réseau viaire existant et en créant la "voie nouvelle", avec la Place haute au Sud, s'ouvrant sur la future école maternelle, et un fort dénivelé vers la rue C. Franck. Les lots n° 1 et n° 2 et 6 sont déjà construits et certains logements livrés.

Présentation du projet : le lot n° 3

Le terrain d'assiette du lot n° 3 se situe entre le lot n°1 au Sud, le long de la venelle et la rue César Franck en contre bas. Sur ce terrain s'étendent les anciens bâtiments et la cour de l'école Maurice Ravel, déplacée de l'autre côté de la voie nouvelle aujourd'hui.

Il présente un fort devers S.E./N.O., de 7.00 m :

- la voie nouvelle présente une pente de 12% sur son premier tronçon
- la liaison piétonne de la rue C. Franck a une pente discontinue, avec plus de 6% à l'angle avec la voie nouvelle
- De la rue Berlioz, un escalier de 20 hauteurs de marches (3.00m env.) donnait accès à l'école, et maintenant au sentier qui traverse le square (Place basse) pour rejoindre la venelle.

Le square qui permettra de relier la voie nouvelle à la copropriété H. Berlioz (liaison douce) présente un angle rentrant sur le terrain du projet. Le projet propose d'adoucir ses limites par des formes arrondies élargissant le débouché de la venelle. Un projet d'aménagement paysagé vous est proposé autour de la future place.

Le projet architectural d'immeubles d'habitation sur le terrain d'assiette de 2 560 m² se développe en couronne, le long des voies. Sa morphologie en U s'ouvre sur le Sud et le square. Les constructions épousent le relief du site, avec un cœur d'îlot vert en pleine terre, traité en terrasses.

Une grande fluidité a été recherchée entre la voie nouvelle et le square : halls traversants permettant de rejoindre le cœur d'îlot et cheminement piéton en liaison avec le square.

Les façades présentent une grande variété de volumes ponctuées par des terrasses inscrites dans les premiers plans. Le socle en pierre claire assure une assise continue et homogène sur laquelle s'élève des façades en pleins et creux, de différentes hauteurs. Les attiques en arrière plan offrent une ligne de ciel très découpée et aérée.



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plan d'insertion dans la vue aérienne



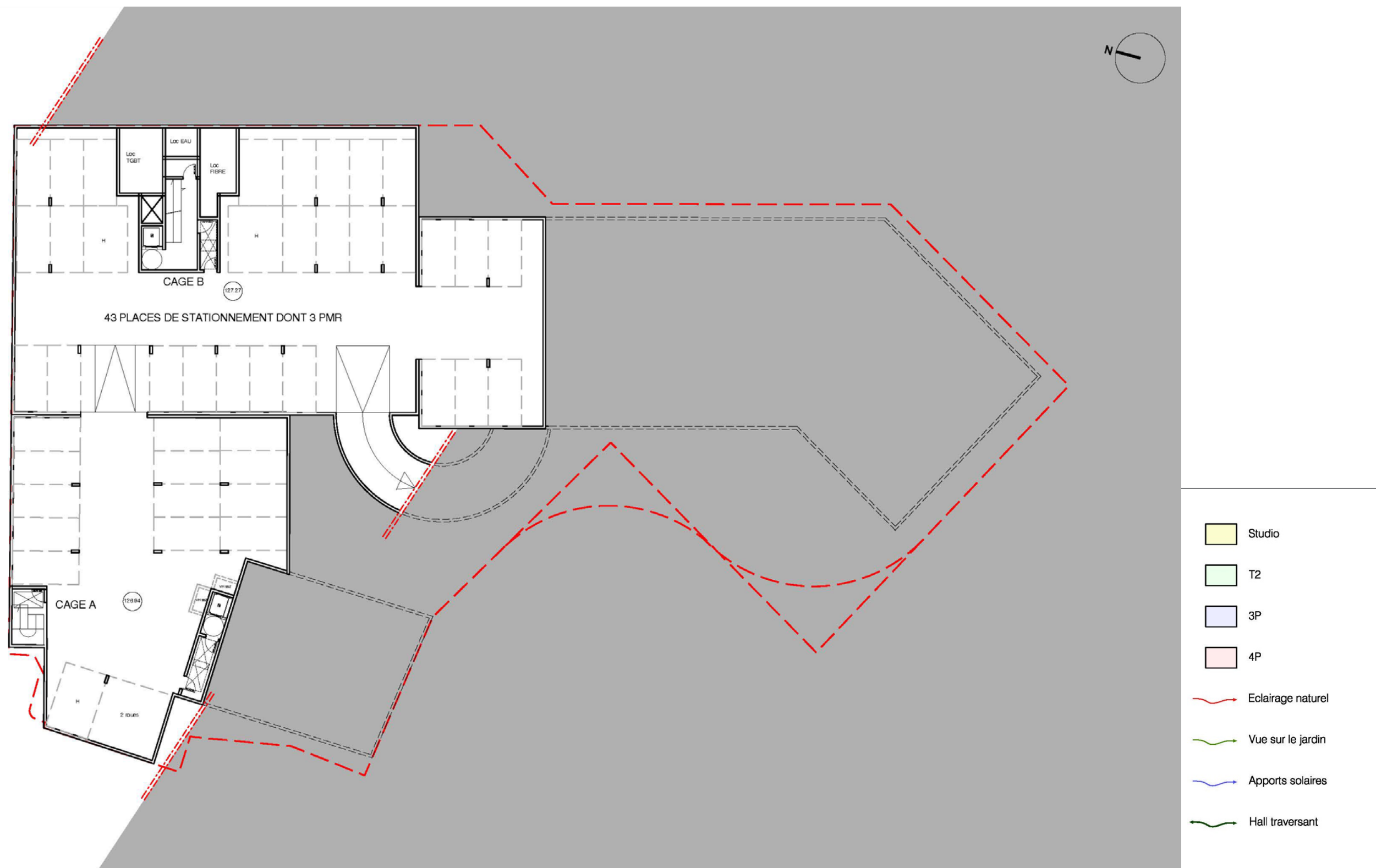
LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plan masse



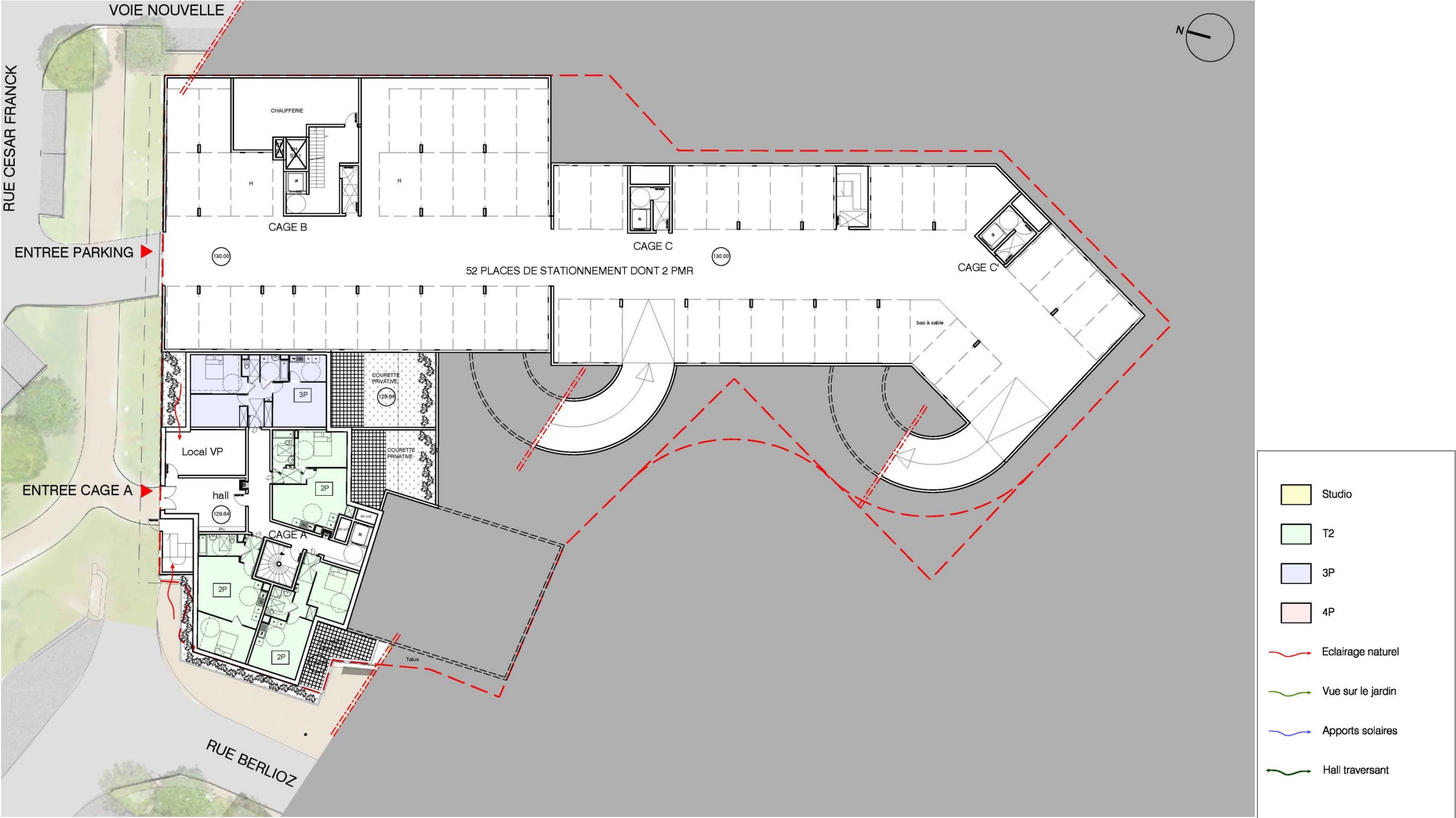
LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plan du Sous-sol



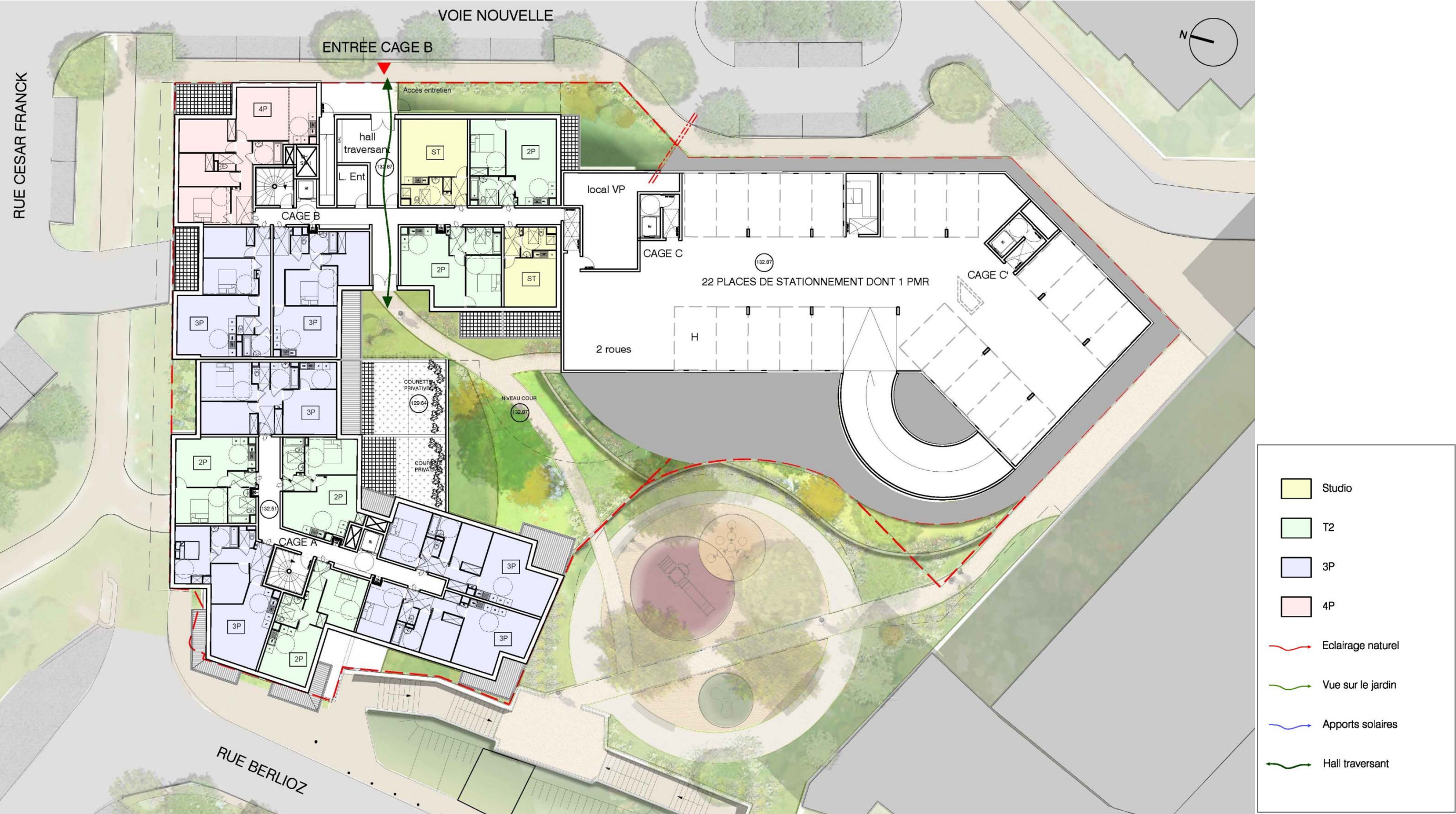
LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plan RDC Bâtiment A



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plan RDC Bâtiment B



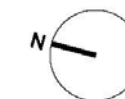
LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plan RDC Bâtiment C



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plan d'étage courant



- Studio
- T2
- 3P
- 4P
- Eclairage naturel
- Vue sur le jardin
- Apports solaires
- Hall traversant

LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Perspective d'insertion depuis la rue César Franck



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Façade Est sur Voie Nouvelle



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Façade Nord sur la rue César Franck



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Façade Ouest sur le cœur d'îlot / Coupe AA



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Façade Sud sur le cœur d'îlot / Coupe BB



LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Repérage des matériaux



PROTECTION ANTI-COULURE SUR CASQUETTE

ENDUIT GRATTE - TON ORANGE

BARDAGE EN MATERIAU COMPOSITE TYPE FUNDERMAX

MENUISERIE ALU - GRIS FONCE

GARDE-CORPS EN VERRE TYPE STADIP
TRANSLUCIDE ET ACIER THERMOLAQUE

PANNEAU COULISSANT - DANPALON OU VERRE
TEINTE

NEZ DE DALLE AVEC PROTECTION ANTI-COULURE

ENDUIT GRATTE - BLANC

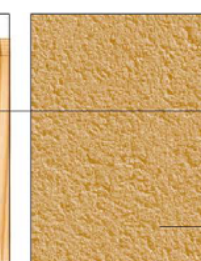
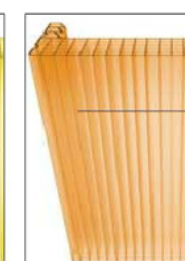
PIERRE DE PAREMENT



PIERRE DE PAREMENT



BARDAGE COMPOSITE - TYPE FUNDER MAX

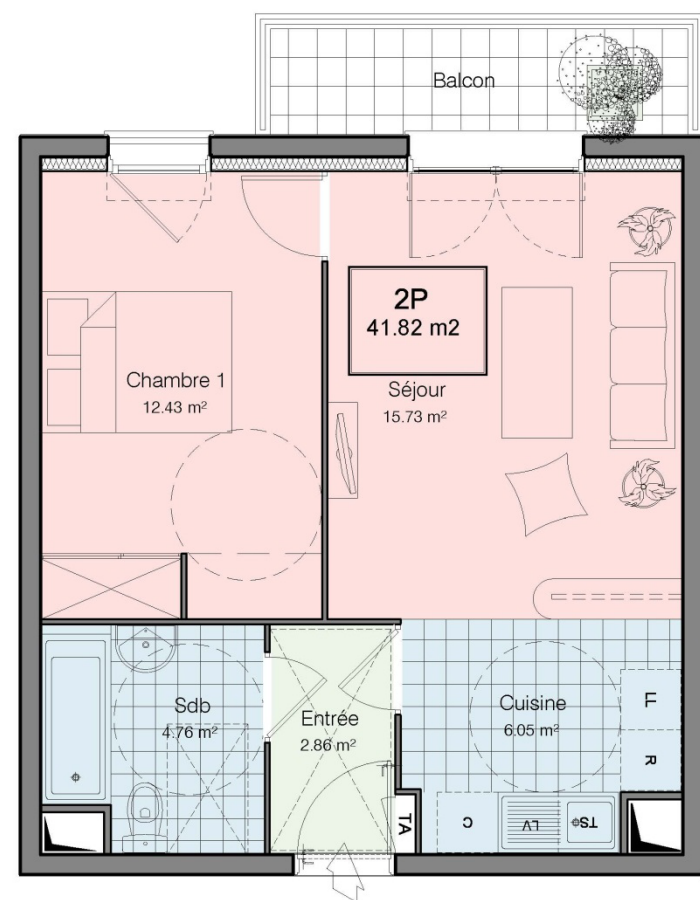


PANNEAUX VERTICAUX TYPE DANPALON

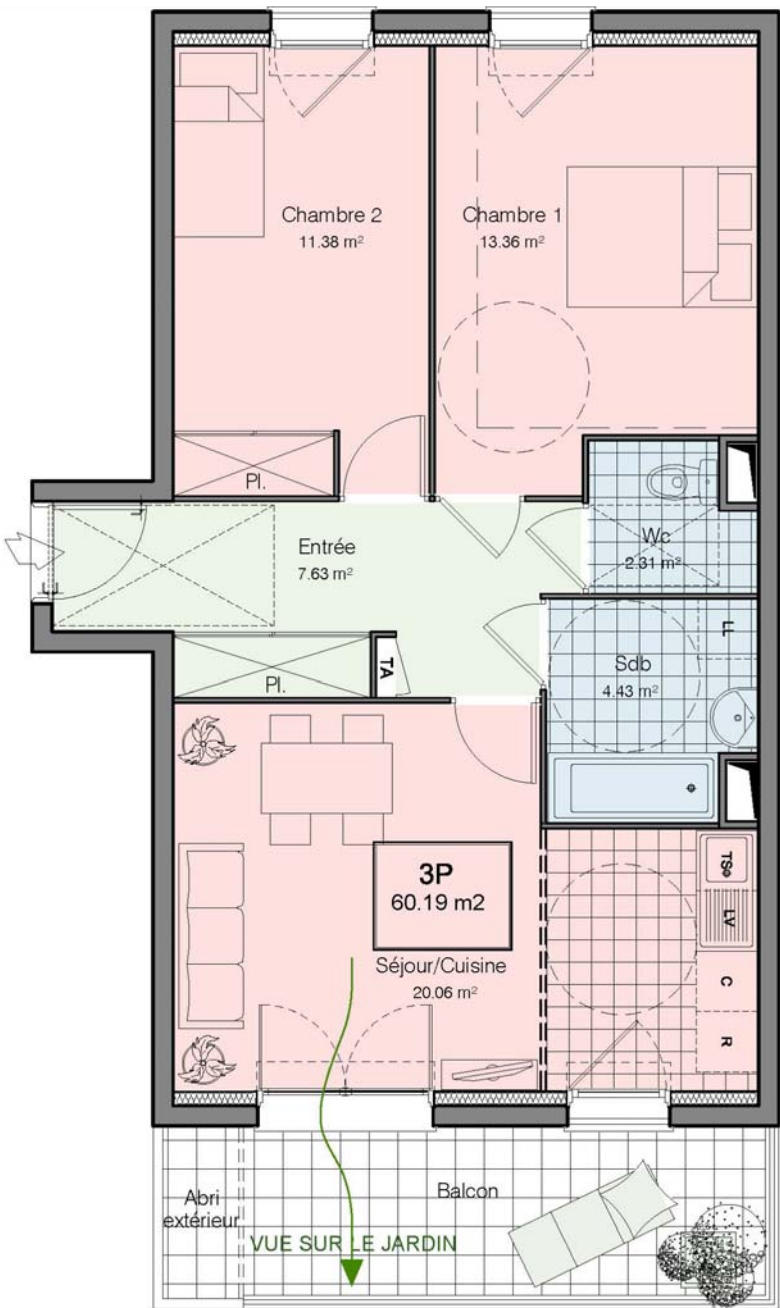
ENDUIT GRATTE FIN - TON ORANGE

LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plans types



Plan type : 2P

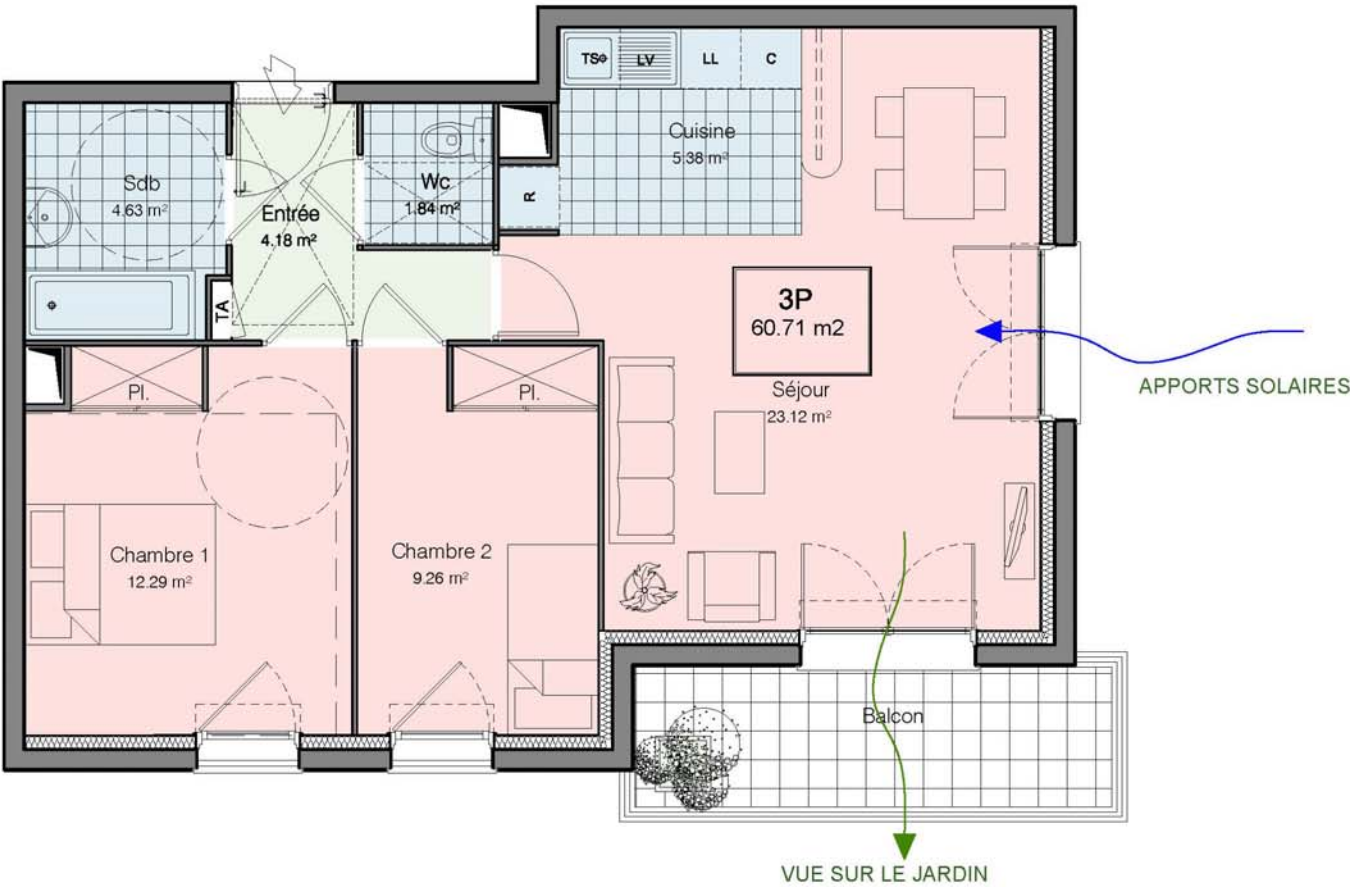
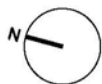


Plan type : 3P traversant

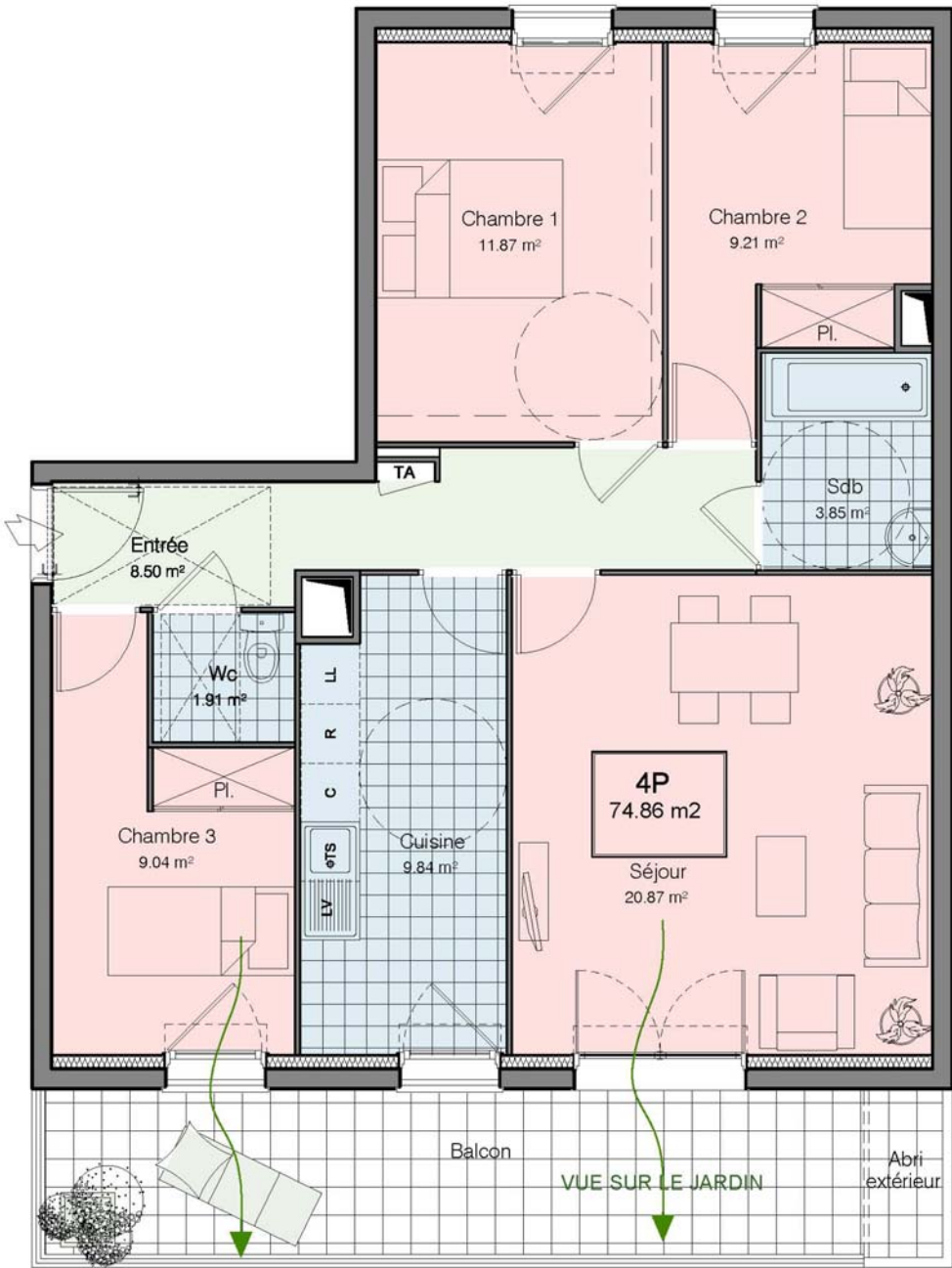


LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Plans types



Plan type : 3P

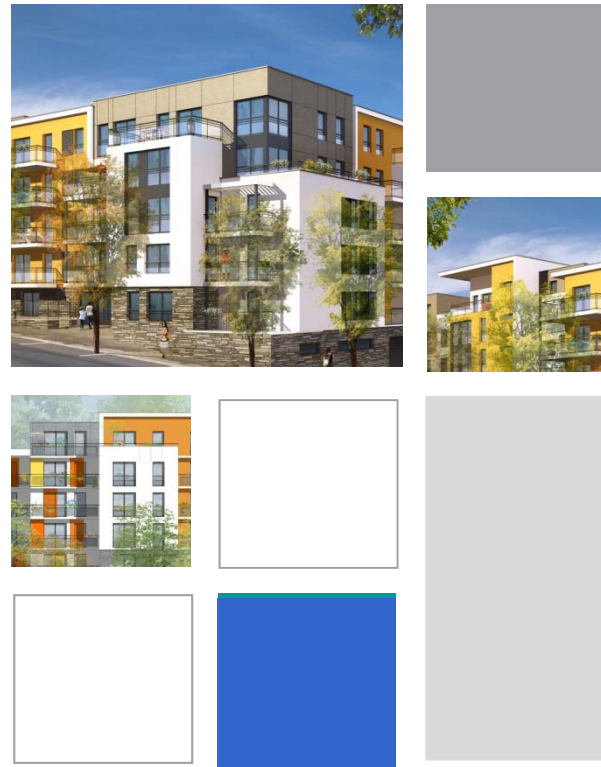


Plan type : 4P traversant



NOTICE PAYSAGERE

Le contexte urbain



La ZAC du Levant de près de 6 hectares en limite Est de la commune comprend non seulement des logements collectifs mais également de nouveaux équipements tels qu'un gymnase, un groupe scolaire...adaptés aux besoins actuels et futurs de la population.

Le lot 3 fait office d'articulation entre les quartiers plus anciens et cette nouvelle ZAC. L'aire de jeux (Place basse) et la sente qui jouxtent ce lot feront l'objet d'un traitement particulier témoignant de cette relation. Cette articulation est d'autant plus importante qu'elle permet également de raccorder les différents niveaux topographiques du quartier ancien avec ceux de la nouvelle ZAC.

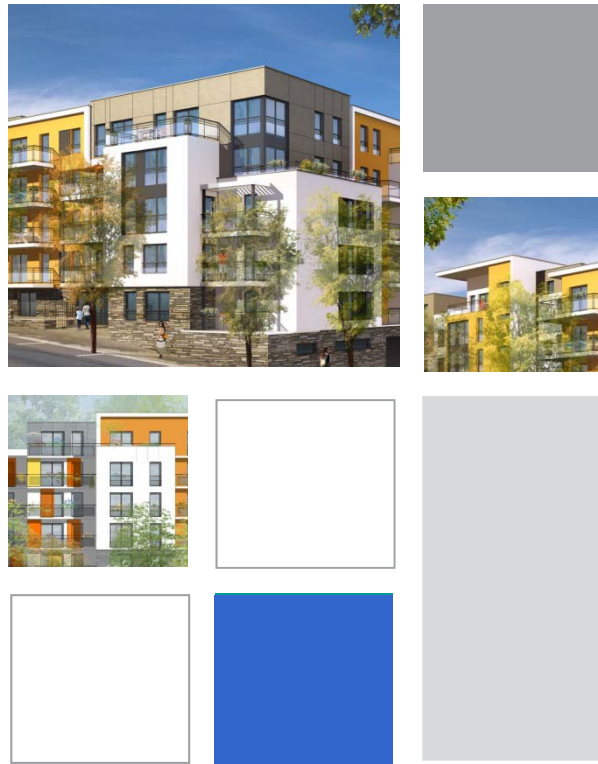


Vue aérienne de la ZAC du Levant à Fontenay-le-Fleury



NOTICE PAYSAGERE

Atouts et contraintes



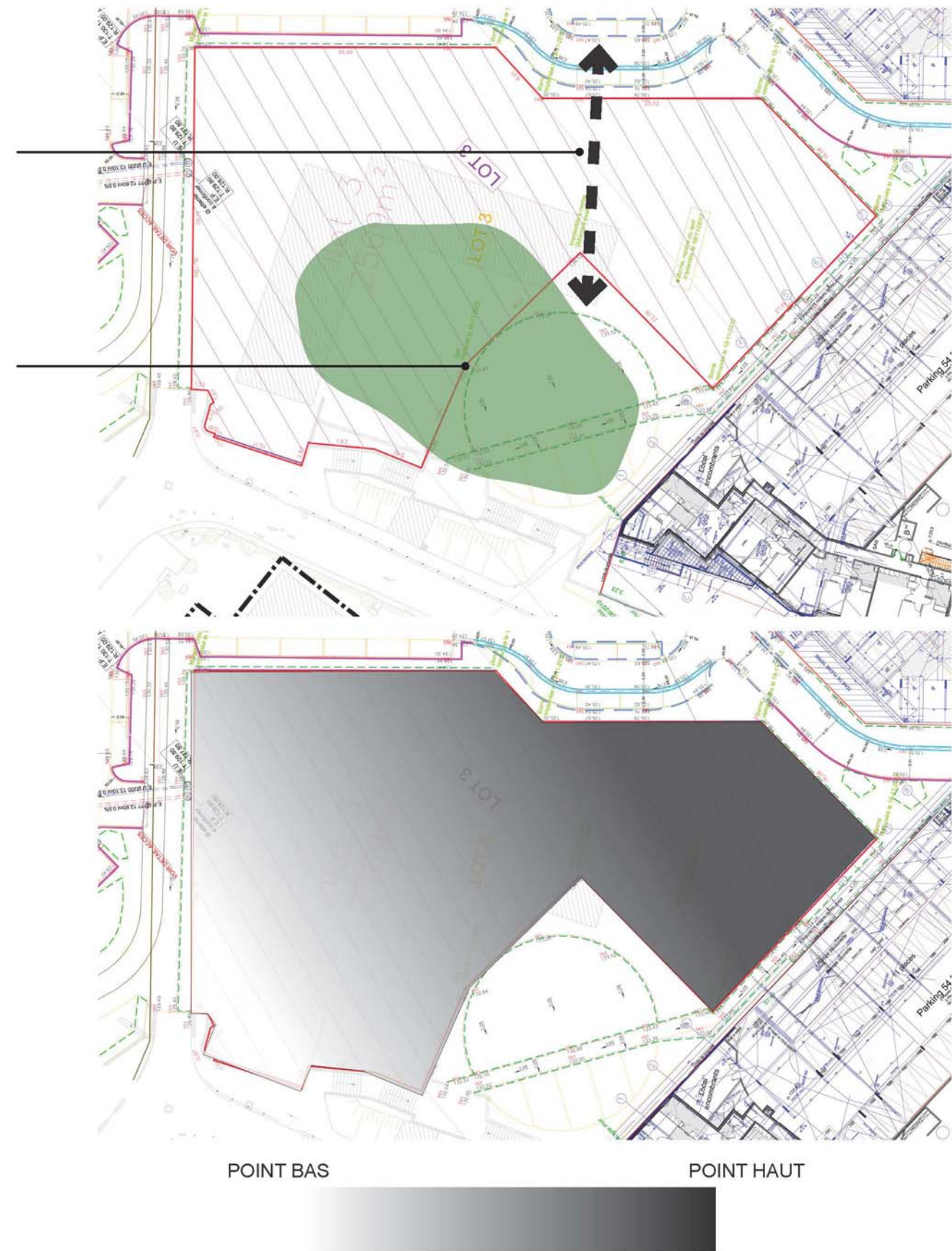
Le cœur d'îlot du lot 3 bénéficie d'une exposition plein Sud, ce qui permet la plantation d'une palette végétale élargie.

La proximité du cœur d'îlot et de la Place basse accentue l'impression de végétal et qualifie agréablement les perspectives qu'elles soient depuis les logements vers le square, depuis le square vers le cœur d'îlot ou vers les jardins arborés des résidences existantes en contre-bas du site.

La topographie du site et de ses abords permet de dégager des vues sur les jardins existants mais elle est également une contrainte forte en terme d'accessibilité et de gestion des plantations. Elle permet en outre de modeler un paysage original et gradué.

Césure Axe E/O, porosité visuelle

Cœur d'îlot paysager en lien avec la placette basse



NOTICE PAYSAGERE

Un jardin en terrasses

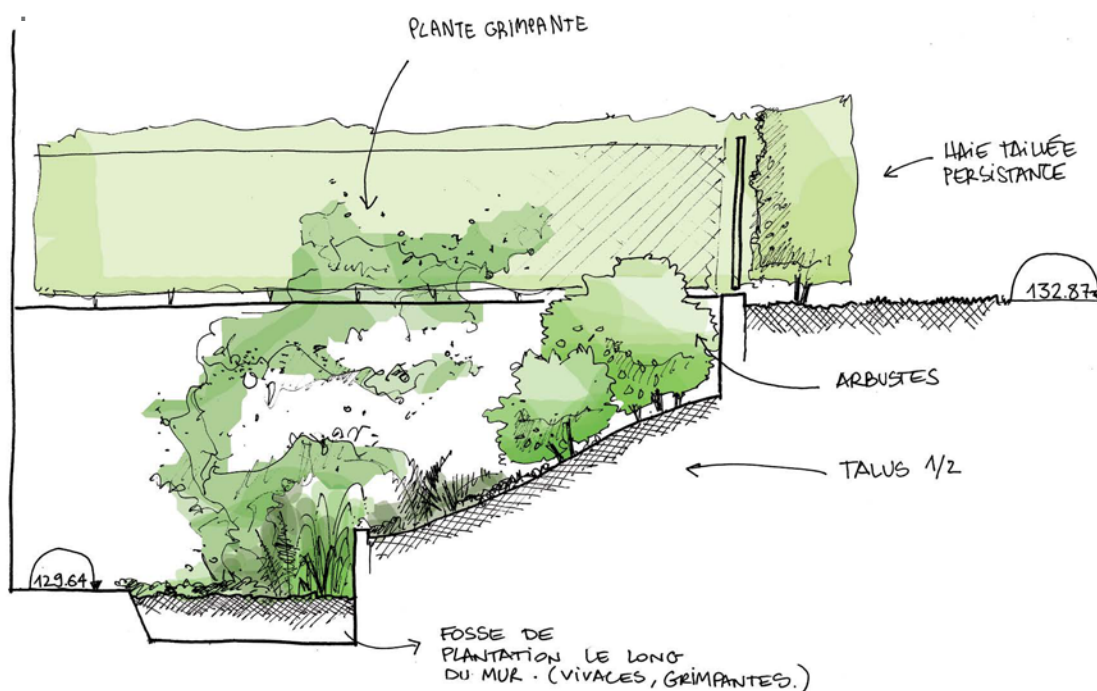
La topographie et la gestion de celle-ci est l'objet des aménagements extérieurs. Aménagés en terrasses, les jardins du cœur d'îlot créent une ambiance végétale forte dans laquelle les conditions d'entretien et de croissance des sujets sont optimales : zone de pleine terre, 50 à 60 cm de terre végétale sur dalles, peu de talus ou de très faible pente.

Graphiquement, le dessin du cœur d'îlot enveloppe l'espace de la Place basse. Par ailleurs, le dessin formé par les murs de soutènement crée un motif visible notamment depuis les étages des logements et de l'opération voisine.

Des arbres tiges forment un écran végétal entre l'aire de jeux et les appartements voisins.



> Principe de plantation du jardin en terrasse et intégration de la placette basse au dessin



> Coupe de principe de plantation et d'aménagement de la cour anglaise



> Exemple de traitement de jardin en terrasse

NOTICE PAYSAGERE

L'aire de jeux de la Place basse

L'aire de jeux de la Place basse participe pleinement au jeu graphique des murets de soutènement et permet d'intégrer de manière souple et progressive la topographie très accidentée.

Des pastilles de couleur matérialisent les zones de jeux revêtues de sol souple.

Quelques arbres majestueux sont plantés directement dans le sol en stabilisé, tandis que des sujets de petite envergure, des cépées... marquent la limite avec les jardins du cœur d'îlot.



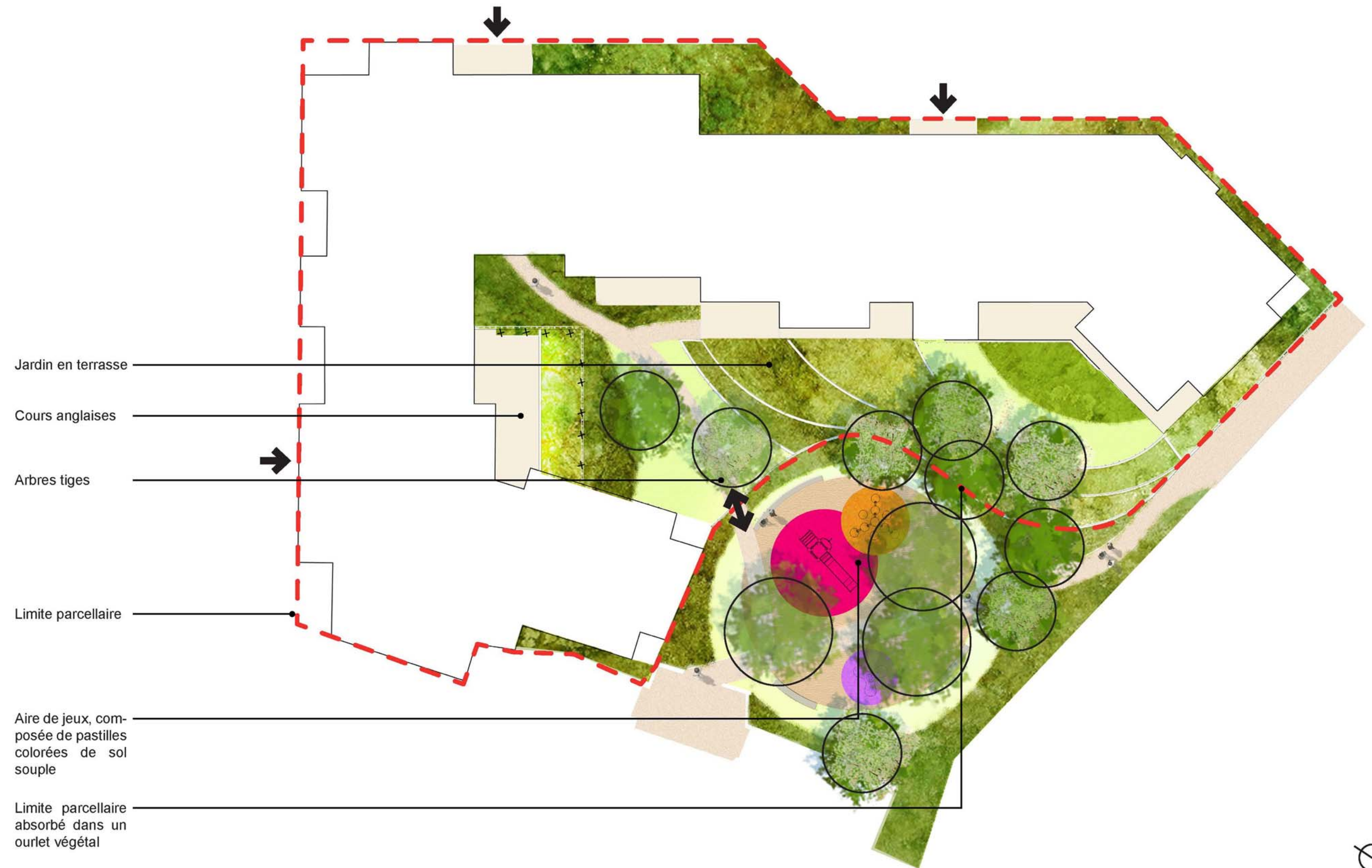
Principe de l'aire de jeux >



> Exemple de jeux de sol pour l'aire de jeux de la placette basse.

NOTICE PAYSAGERE

Plan masse, sans échelle



NOTICE PAYSAGERE

Les arbres du projet

Rappel du PLU

L'article UZ.13 du PLU impose de végétaliser au minimum 50% de la surface non bâtie à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé.

Surfaces et décomptes des sujets plantés

La surface non bâtie est de 790 m², il nous faut par conséquent planté 8 arbres tiges répartis de la manière suivante :

- 4u Amélanchiers 'Red Robin'
- 2u Acer buergerianum
- 2u Carpinus betulus



NOTICE PAYSAGERE

La palette végétale des arbustes et des vivaces

Les végétaux sélectionnés seront plantés en mélange spécifique pour chaque terrasse, ce afin de marquer ce jardin étagé et de mêler des arbustes et des graminées aux couleurs évoluant au fil des saisons (aspect doré à bronze des graminées en hiver, floraison blanche...)

> Les graminées

Panicum virgatum 'Squaw'



Pennisetum 'Halmen'



Miscanthus sinensis gracillimus

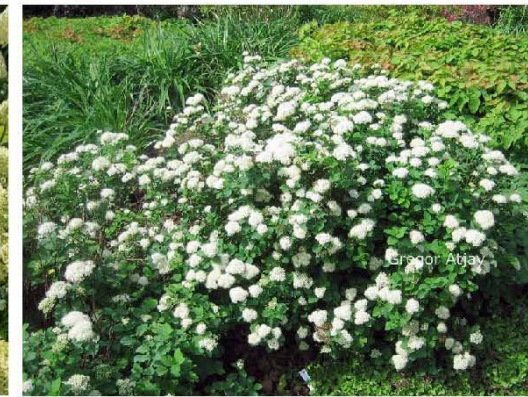


> Les arbustes

Hydrangea paniculata 'Silver Dollar' - *Hydrangea 'Annabelle'*
> *Hortensia blanc*



Spirea betulifolia
> *Spirée*



Carex pendula



Euonymus compactus alatus



> Les plantes grimpantes



Parthenocissus henryana



Clematis montana grandiflora

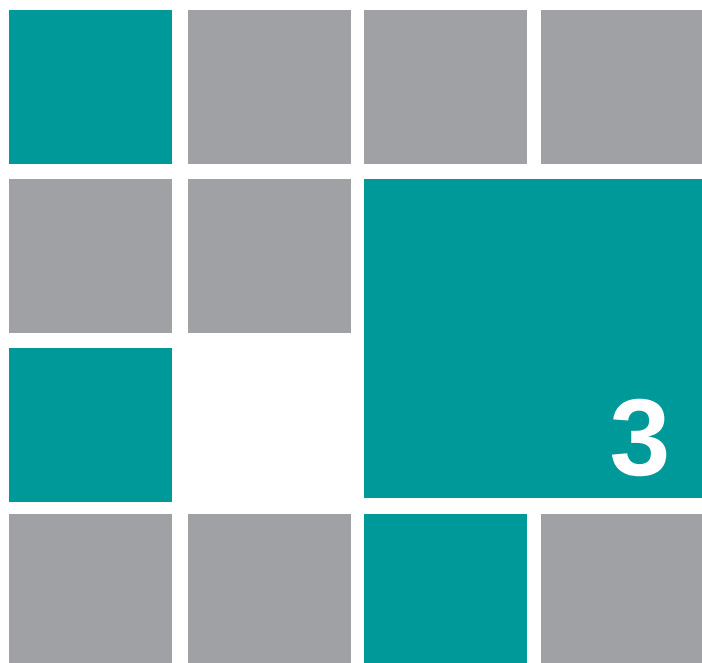


Ligustrum japonicum



Cornus sanguinea 'Midwinter fire'





NOS PROPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES





NOTRE ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

La marque « Les 3 soleils » du groupe Arcade

Cette démarche nous permet de nous démarquer de la concurrence en affichant notre engagement environnemental au travers de la marque « **Les 3 Soleils** ».

Cette labellisation a été créée par le Groupe Arcade en 2005 afin de garantir à nos clients (gestionnaires, locataires et propriétaires) l'amélioration des performances des produits de construction sur l'ensemble du cycle de vie de l'opération.

Cet engagement figure dans l'intégralité de nos pièces écrites (cahier des charges CCTP, CCAP...) pour que le maître d'œuvre et les entreprises soient sensibilisés à notre démarche.

1- Le produit

Analyser les matières premières des produits pour connaître leur teneur en polluant pour réduire au maximum l'impact écologique et pour être respectueux de la santé. Nous communiquer les normes et réglementations en vigueur pour les différents taux de tolérances applicables en France et en Europe.

La conception des produits devra tenir compte de l'éco-conception afin de faciliter sa valorisation de fin de vie et préciser son démontage.

2- L'emballage

Optimiser, uniformiser et réduire le volume de l'emballage à jeter, les matériaux d'emballage doivent être recyclables et contenir autant de matériaux recyclés que possible.

L'industriel devra préciser la quantité et la nature d'emballage utilisée par produit, sa protection de transport et chargement et la revalorisation de ses emballages.

3- La fin de vie

La valorisation du produit en fin de vie est un problème important que le fournisseur doit prendre en compte. Il devra nous préciser l'organisme d'éco-gestion auquel il participe ainsi que ses engagements en terme de récupération et nous indiquer les organismes chargés par ses soins de reprendre les produits.





NOTRE ENVIRONNEMENTAL ENGAGEMENT

Certifications et labels des opérations en Ile de France

Les engagements du Groupe ARCADE se traduisent en résultats concrets. Les certifications H&E pour la qualité environnementale et BBC RT2012 pour la performance énergétique sont les outils identifiés afin d'afficher ces résultats.

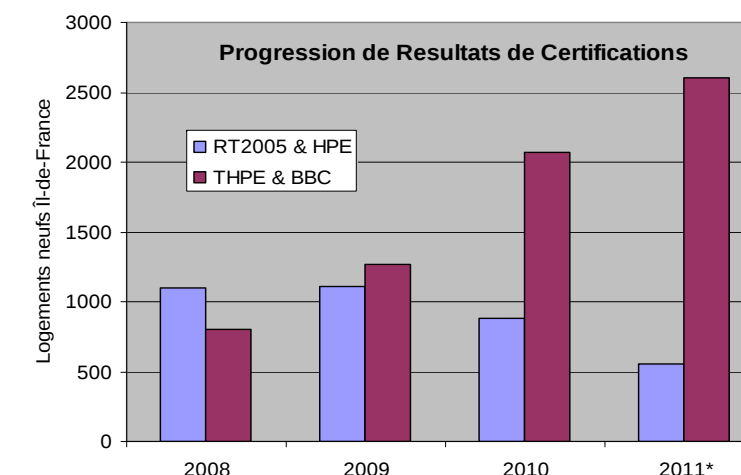
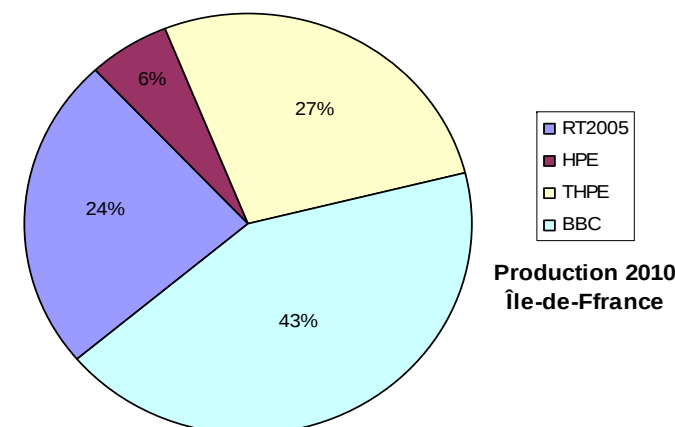
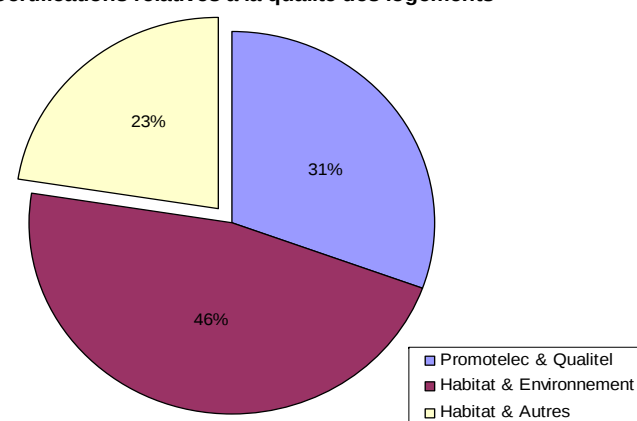


En 2010, 70% des projets développées par le Groupe ARCADE en Ile-de-France affichaient de très grandes performances énergétiques. La plupart de ces projets sont porteurs d'une certification BBC Effinergie®.

Une progression très significative des performances énergétiques est constatée depuis 2008 nous permettant d'être précurseur en matière de performance.

La qualité des logements neufs construits en Île-de-France est garantie par la certification Habitat et Environnement (H&E). Actuellement la grande majorité des logements produits dans la région détiennent cette certification.

Certifications relatives à la qualité des logements





Mesures proposées pour l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement immédiat et urbain

Prise en compte de la topographie

Etude précise de la topographie qui présente 7.00 m de dénivelé entre le point haut au Sud-Est et le point bas au Nord-Ouest :

Création de trois niveaux de rez-de-chaussée :

- à la cote 129.64 NGF, point bas, rue César Franck, côté rue H. Berlioz, entrée du bâtiment A dont la façade se développe le long de cette rue piétonne, et qui se prolonge en T sur la rue Berlioz. Cette aile du bâtiment A a son rez-de-chaussée à la cote 132.87 NGF, c'est à dire celle du niveau naturel (132.80).
- à la cote 132.87 NGF, voie nouvelle, entrée du bâtiment B avec hall traversant vers le cœur d'îlot.
- à la cote 135.64 NGF, place haute, entrée du bâtiment C avec large hall traversant.

Création de trois niveaux de parking sur socle et enterrés :

- à la cote 130.00 NGF, rue César Franck, entrée du parking au niveau de la rue, selon le tracé du plan SETU. Ce parking s'étend le long de la voie nouvelle, sous l'emprise des bâtiments.
- à la cote 127.27 NGF et 126.94, un niveau de parking enterré s'étend sous les bâtiments à l'alignement de la rue César Franck,
- à la cote 132.87 NGF le parking enterré s'étend du hall du bâtiment B à la venelle au Sud.

Prise en compte du contexte urbain

Respect du PLU et du cahier des prescriptions urbaines et architecturales :

Implantation des bâtiments :

- à l'alignement, rue C. Franck
- en retrait de 3.00 m le long de la voie nouvelle, créant une transition végétalisée contre l'espace public.
- en retrait de 1.00 m sur la Place Haute
- en retrait de 2.00 m le long de la venelle qui mène au square

Continuité du bâti le long des voies pour renforcer le statut urbain de celles-ci.

Création de deux axes forts :

- l'un sur les jardins pédagogiques de l'école par l'ouverture du hall traversant du bâtiment B, donnant vue sur le cœur d'îlot
- l'autre sur la Place Haute et l'entrée de l'école maternelle par une large ouverture vers le cœur d'îlot.

Ces transparences à rez-de-chaussée sont reprises en attique par le découpage de la ligne de ciel.





Mesures proposées pour l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement immédiat et urbain

Reprise du square intégré dans le projet :

- utilisation de l'escalier existant pour rejoindre la venelle mais aussi le cœur d'îlot du projet.
- adoucissement des limites entre le terrain du projet et la configuration du square. Ces limites arrondies sont renforcées par les courbes des différentes terrasses qui permettent de descendre graduellement du niveau du rez de chaussée du bâtiment C au cœur d'îlot proprement dit.

Respect des hauteurs et gabarits :

- 15.00 m à l'axe des pignons, suivant le schéma inclus dans le PLU de la ZAC.
- R+2 sur venelle au Sud.

Prise en compte des avoisinants

Volumétrie aérée et découpée.

- La transparence dans l'axe de la Place haute (hall traversant) prolonge le lieu d'échange, avec vue sur le cœur d'îlot. Elle permet une liaison douce entre le projet et l'école maternelle, de l'autre côté de la place. Cette liaison douce se poursuit le long de la Voie Nouvelle pour rejoindre l'école primaire M. Ravel.
- Le retrait à l'alignement sur la Voie Nouvelle crée des espaces de transition entre l'espace public et les immeubles d'habitation. Ainsi l'entrée du hall du bâtiment B et la sortie du parking enterré, seront en retrait de l'espace public et protégées par le toit de la terrasse du 1^{er} étage. Une cour anglaise plantée créera un écran entre la rue et les logements à rez-de-chaussée.

Les logements à l'angle des voies Nouvelle et rue César Franck sont surélevés sur un socle affecté au parking, gardant l'intimité des logements.

- Au Sud, contre la venelle longeant le lot n°1, de 3.00m de large, et qui conduit au square et à la rue H. Berlioz, le bâtiment est implanté avec un retrait de 2.00 m, donnant une respiration à l'espace public.
- Des terrasses d'angle animent ce pignon qui fait face aux logements du lot n° 1.
- La toiture au R+2 sera végétalisée pour agrémenter la vue des logements de l'îlot n° 1 sur le projet.
- A l'Ouest, rue H. Berlioz, l'aile du bâtiment A est implantée en retrait de l'escalier existant. Le talus conservé en partie (jusqu'au pied de l'escalier) sera planté ainsi que l'espace privatif du logement en contre bas. Ce retrait crée une transition entre l'espace public, la copropriété de la rue Berlioz, et le projet.

Prise en compte de la pollution du site

Le diagnostic de pollution remis dans le dossier du concours ne donne pas de mesures précises sur le lot n° 3. Un diagnostic de pollution complémentaire sur le terrain permettra d'envisager les mesures de dépollution nécessaire.

Cependant, le terrassement sur 80% du terrain pour implanter les fondations et parkings des superstructures amènera l'entreprise de construction à évacuer les terres polluées.





Mesures proposées pour limiter les consommations d'énergie et les émissions associées.

Le chauffage et la production d'Eau Chaude Sanitaire seront assurés par une chaufferie collective équipée de chaudières gaz à condensation performantes. La mise en place d'une partie cogénération sera étudiée et l'électricité produite pourrait servir à différents usages du bâtiment (ascenseur, éclairage, ...) les tarifs de rachat étant actuellement peu intéressants.

Afin de réduire les pertes de distribution d'énergie, les émetteurs de chaleur seront à moyenne température, ou à basse température.

Tous les logements seront équipés de compteurs d'énergie avec affichage centralisé, que les habitants pourront consulter pour connaître leurs consommations et dépenses en énergie pour le chauffage, l'eau chaude, les prises électriques...

Mesures proposées pour limiter les consommations d'eau.

Retenue des eaux pluviales

Répartition de la surface :

- Surface du terrain = 2 560 m²
- Surface imperméabilisée = 2 000 m²
- Surface de plein terre = 560 m²

L'aménagement du lot permet d'accueillir 20% d'espaces verts en pleine terre.

Volume de rétention pris en compte par l'aménageur :

Les calculs seront menés avec les coefficients suivant :

- Surfaces imperméabilisées 0,9
- Surfaces végétales (pleine terre) 0,15
- Surface x coefficient = Surface active
- Surface imperméabilisé = $2\,000 \times 0,9 = 1\,800$
- Surfaces végétales = $560 \times 0,15 = 84$
- Surface active = 1 716

- $V = \text{Hauteur de pluie (en m.)} \times \text{surface active du terrain (en m}^2\text{)} - 0,00432 \times \text{surface du terrain (en m}^2\text{)}$
- $V = 0,056 \times 1716 - 0,00432 \times 2560 = 85 \text{ m}^3$



Si aucun autre aménagement n'était prévu pour augmenter les surfaces de pleine terre, le volume de rétention pris en compte par la ZAC serait au minimum de **85 m³**. Cependant, pour se rapprocher au maximum des 25% d'espaces verts de pleine terre, des toitures terrasses seront végétalisées afin de limiter les apports en eau pluviale.

Mise en place de toitures terrasses végétalisées

Le projet sera composé de toitures à deux pentes et de toitures terrasses végétalisées.

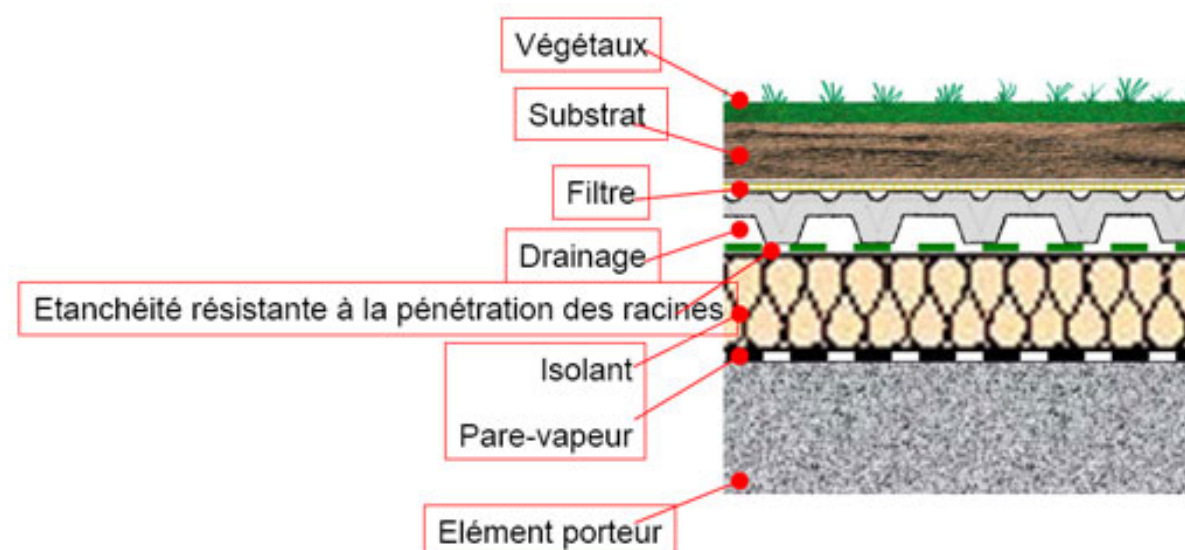
Les toitures terrasses végétalisées ont l'avantage de réguler efficacement les écoulements des précipitations météoriques, en retenant une partie des eaux de pluie. Elles permettent également de limiter les risques d'inondation en évitant la saturation instantanée des réseaux.

Sur les terrasses, une végétalisation semi-intensive sera mise en place. Elle sera donc composée de gazon, de petits buissons et de plantes vivaces.

Ce système de toit-vert comporte plusieurs couches, de haut en bas :

- les plantes,
- un substrat de croissance (mousse de sphaigne, terreau, terre noire ou compost),
- un tissu filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau,
- une couche de drainage spécialisé,
- une membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines,
- la structure du toit et un matériau isolant au-dessous de celle-ci.

Schéma : Couches composant le toit végétal



L'installation de toitures terrasses végétalisées va diminuer le volume de rétention pris en compte par la ZAC.



Répartition de la surface :

- Surface du terrain = 2 560 m²
- Surface toitures végétalisées = 420 m² x 0.15 = 63 m²
- Surface imperméabilisée = emprise bâtie - toitures végétalisées: 2 000 m² - 63 m² = 1937 m²
- Surface de pleine terre = 560 m²

Volume de rétention pris en compte par l'aménageur :

- Les calculs seront menés avec les coefficients suivant :
- Surfaces imperméabilisées 0,9
- Surfaces végétales (pleine terre) 0,15
- Surface x coefficient = Surface active
- Surface imperméabilisée = 1937 x 0,9 = 1 743.3
- Surfaces végétales = 560 x 0,15 = 84
- Surface active = 1 659
- $V = \text{Hauteur de pluie (en m.)} \times \text{surface active du terrain (en m}^2\text{)} - 0,00432 \times \text{surface du terrain (en m}^2\text{)}$
- $V = 0,056 \times 1\,659 - 0,00432 \times 2560 = 93 - 11 = \mathbf{82\,m^3}$

Le volume de rétention pris en compte par la ZAC sera au minimum de **82 m³**.

Une partie des eaux retenues seront destinées à l'arrosage des parties communes et à l'alimentation des sanitaires.

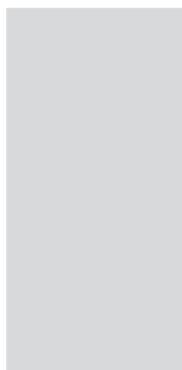
Réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage des parties communes et pour alimenter les sanitaires des collectifs :

Deux bassins de rétention d'une capacité totale de 82 m³ devront être créés.

Dans ces 82 m³, une réserve de 40 m³ servira à l'alimentation des sanitaires. Ce volume a été calculé sur la base d'une consommation quotidienne de 30 litres/habitants, pour une population estimée à 263 personnes et pour cinq jours d'usage.

Les eaux destinées à l'alimentation des sanitaires seront surpressées pour être distribuées dans les logements via un réseau séparé conforme à la réglementation sanitaire.

Les eaux de pluie seront acheminées préférentiellement vers ce premier réservoir qui surverse dans le réservoir de rétention une fois rempli.



Mettre en place des douches dans la majorité des logements

Une douche est plus économe en eau qu'un bain. D'après l'ADEME, une douche consomme entre 60 et 80 L d'eau alors qu'un bain consomme entre 150 et 200 litres.

Des équipements performants sont prescrits

Mise en place de limiteur de pression, W.C. double chasse, robinets et douches à faible débit ... Des mitigeurs disposant du classement C3U3 seront installés (eau mitigée limitée à une température de 50°C max. ; pas de consommation d'eau chaude sanitaire lorsque la commande située dans l'axe du robinet est manipulée).

Limiter le temps de chauffage de l'eau

La distance entre le point de production d'eau chaude et chaque équipement sanitaire alimenté en eau chaude sera inférieure ou égale à 10m.



Mesures proposées pour limiter les procédés et produits de construction.

Le choix des matériaux et produits de construction a pour premier critère leur durabilité et leur capacité d'entretien.

Le projet présente :

- Un socle en pierre de parement naturelle claire (calcaire).
- Des revêtement de façades : un bardage en matériau composite type « Funder max », un enduit minéral, du verre dépoli pour les gardes corps
- Les menuiseries extérieures ainsi que les volets seront en aluminium coloré, leur entretien sera aisé et leur durabilité est satisfaisante. Les portes de halls ainsi que les montants des gardes corps sont en acier thermo laqué.
- Structure et isolation : Le système d'isolation retenu étant un doublage par l'intérieur, la façade sera en briques de terre cuite isolantes pour limiter les ponts thermiques au niveau des planchers et des murs de refend. Les balcons posséderont aussi une structure pour réduire les ponts thermiques (accroche partielle ou structure autonome). Les épaisseurs et conductivités thermiques précises d'isolant seront déterminées à un stade plus avancé du projet.
- Le plancher bas sur parking sera isolé par un flocage isolant sous dalle et par une deuxième isolation sous chape.
- Les toitures-terrasses végétalisées ou non seront isolées par l'extérieur par du polyuréthane.

Les produits se rapportant à la structure, l'enveloppe, le cloisonnement et les revêtements intérieurs disposeront, quand elles existent, de Fiches de Déclaration Environnementales et Sanitaires (FDES). Les FDES pourront permettre de choisir les produits en fonction de leurs impacts environnementaux et sanitaires.

L'ensemble des peintures mis en œuvre aura au minimum le label ou la certification : NF environnement ou Eco Label ou Ange Bleu afin de limiter les émissions de Composés Organiques Volatils.

Respect du Décret Bois : le volume de bois mis en œuvre dans les bâtiments sera au moins égal à 10 dm³ par m² de SDP.





Mesures proposées pour la gestion des déchets d'activités.

Les modalités de collecte des déchets seront précisées lors de la phase de préparation de chantier.

Elles comporteront :

- la signalisation des bennes et points de stockage
- l'identification des bennes sera notamment assurée par des logotypes facilement identifiables par tous
- des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail
- le transport depuis ces aires décentralisées jusqu'aux aires centrales de stockage

Ces aires centrales de stockage comprendront en fonction des quantités et des filières de valorisation et recyclage disponibles :

- bac déchets ou conteneur pour les déchets dangereux solides
- conteneur étanche pour les déchets dangereux liquides
- conteneur pour les déchets industriels banals (DIB)
- conteneur pour le plâtre
- conteneur pour les déchets inertes (béton/ciment, maçonnerie brique ...)
- conteneur pour le papier et le carton
- conteneur pour les ordures ménagères du cantonnement (se renseigner auprès des services techniques de la mairie)
- conteneur ou emplacement matérialisé pour métaux non ferreux et stockage du fer
- conteneur ou emplacement matérialisé pour le bois

L'organisation de la collecte, du tri complémentaire et de l'acheminement vers les filières de valorisation doit être recherchée si possible à l'échelle locale.

Les modalités de suivi des déchets seront précisées lors de la préparation de chantier. Elles comporteront notamment :

- La fourniture de la liste prévisionnelle des déchets produits ainsi que leur mode d'élimination et l'estimation du coût correspondant.
- La fourniture des bordereaux de suivis des déchets
- La tenue d'un journal des déchets ou seront consignés et datés :
 - les enlèvements (quantités, catégorie, nature, destination, numéro de benne, immatriculation du camion, heure d'enlèvement, tonnage estimatif)
 - les retours à la suite d'un refus du destinataire (coordonnées, motifs, heure de retour)
 - les incidents de tri relevés (erreur de benne, mélange, etc.).





Mesures proposées pour créer un environnement intérieur satisfaisant.

- Tous les logements seront équipés d'une VMC simple flux hygroréglable B permettant de réguler les débits en fonction de l'humidité des pièces
- Pour faciliter le renouvellement d'air la majorité des T3 et T4 seront traversants et la majorité des T2 à double orientation
- Les nombreux balcons pourront faire office de masque solaire pendant les jours d'étés, laissant le soleil entrer le reste de l'année
- Tous les vitrages des pièces principales seront équipés d'occultations : volets aluminium

Mesures proposées pour réaliser un chantier à faibles nuisances.

Préparation technique du chantier

- Les objectifs environnementaux poursuivis pour le chantier, et les modalités de leur prise en compte au niveau de la sélection des entreprises, seront définis au niveau du règlement d'appel d'offres.
- Chaque entreprise désignera un correspondant environnemental pour représenter l'entreprise sur le chantier.

Limitation des nuisances

- Par respect de l'environnement, les mesures suivantes seront prises :
- Voies de circulations, stationnement, parking et livraison :
 - Respect des exigences réglementaires et administratives et adaptation des accès chantier en conséquence,
 - Organisation au mieux de l'approvisionnement du chantier et des enlèvements (horaires, itinéraires...) en concertations avec les services administratifs,
 - Maintenir la propreté des abords du chantier.
- Réduction des consommations d'eau par sensibilisation du personnel de chantier,
- Etablissement d'un classeur environnemental permettant le suivi des actions,
- Information des riverains et traitement de leurs éventuelles réclamations,
- Nuisances sonores :
 - Sensibilisation du personnel de chantier
 - Planification des tâches bruyantes - emploi d'engins insonorisés....conformes aux normes CE
 - Branchement électrique opérationnel pour supprimer le recours à un groupe électrogène.





Limitation des risques de pollution

- Interdiction du brûlage de matériaux,
- Utilisation d'un bac de décantation pour la récupération des eaux de lavage de centrale à béton,
- Produits dangereux :
 - Les entreprises devront avoir sur le chantier les Fiches de Données Sécurité (FDS) relatives à leur lot,
 - Des zones de stockage adaptées et des dispositions permettant une isolation du sol et une récupération des éventuels rejets seront prévues,
 - Utilisation de produits moins polluants (huile de décoffrage d'origine végétale).

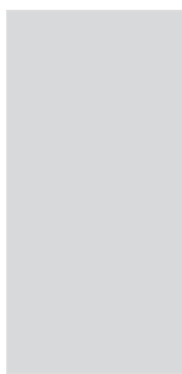
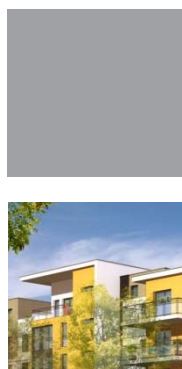
Gestion des déchets de chantier

- Chaque entreprise devra établir la liste estimative des déchets produits selon l'avancement du chantier,
- Les entreprises devront fournir les enregistrements relatifs à l'élimination des déchets,
- le traitement des déchets et leur valorisation sera particulièrement étudié - choix de la plateforme de traitement...

Bilan de chantier

- Il sera établi en fin de chantier un bilan de ce dernier afin de mesurer les efforts et dispositions environnementales mises en place.





Performances environnementales

Consommations

Consommations prévisionnelles selon le moteur de calcul RT2012, compte tenu de la surface habitable moyenne des logements soit environ 53 m², le CepMax estimé est de 76 kWhEP/m².an.

	Consommation kWhEP/m².an (m² SHON _{RT})	Consommation MWh _{EP} /an
Consommation de chauffage	26	152
Eau Chaude Sanitaire	34	195
Eclairage	6	35
Auxiliaires	7	41
Total	73	423

Facteur de lumière du jour moyen du local normalement occupé le plus défavorisé

Cas de la chambre d'un T2 situé en rez-de-chaussée du bâtiment A (rue César Franck) sur cour intérieure,
Formule de calcul :

$$FLJ_{\text{Moyen}} = \frac{Sf * TL * a}{St * (1 - R * R)}$$

Avec :

Sf = Surface nette de vitrage

TL = facteur de transmission lumineuse du vitrage

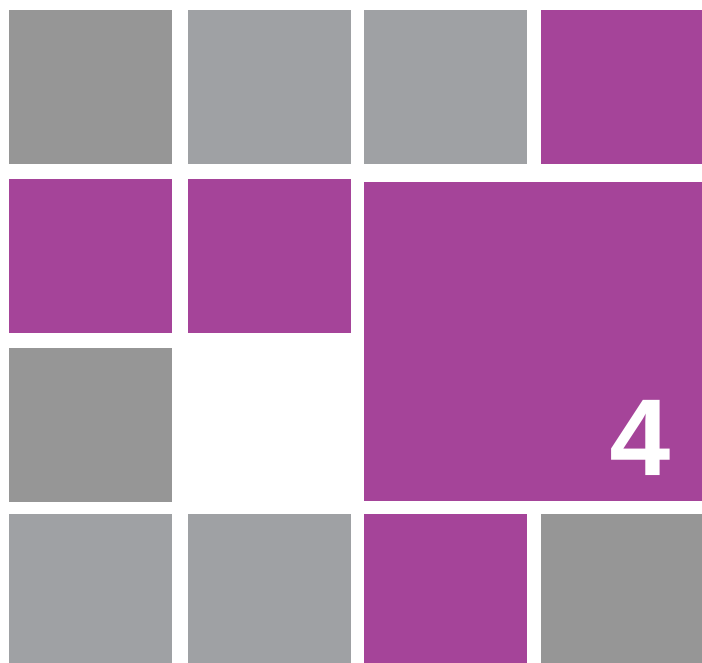
a = angle du ciel visible depuis la fenêtre

St = surface totale de toutes les parois du local

R = facteur de réflexion moyen des parois du local

Pour une chambre de 10 m² avec un vitrage de 2 m² et un facteur de réflexion moyen de 0,5, $FLJ_{\text{Moyen}} = 2,1 \%$





METHODE DE COMMERCIALISATION





METHODE DE COMMERCIALISATION

Une commercialisation juste et privilégiée

Notre objectif est d'encourager la diversité et la mixité tout en offrant des logements pour les primo accédants représentés principalement par les jeunes ménages à la recherche d'un logement.

La typologie du programme associée à un mode de commercialisation tourné vers les Fontenaysiens devrait favoriser la prédominance d'une catégorie d'accédants propriétaires occupants.

La mixité intergénérationnelle

Toujours dans cet objectif de mixité, notre réflexion a également porté sur la possibilité de créer un lien intergénérationnel. L'organisation future de nos plans d'étage ainsi que la commercialisation des logements poursuivront cette volonté.

Nous nous attacherons à positionner quelques T2 à proximité immédiate de T4 de telle sorte que les familles puissent avoir la possibilité d'avoir leurs parents devenus dépendants dans un logement mitoyen. La dépendance, le veuvage, la solitude sont des sujets qui ne vont que s'accroître dans les prochaines années et nous voulons l'anticiper.

Ainsi, ce projet matérialise pour nous un lieu d'interface entre les différentes générations.

Le lien social

Cette future opération permettra la création d'un véritable lien social. En effet, la diversité des produits permettra sans aucun doute la création d'un lieu de vie mêlant des populations de tous milieux sociaux. Ces aspects nous apparaissent primordiaux dans la réussite de la vie d'un nouveau quartier de cette envergure.

Cette mixité, aussi bien sociale qu'intergénérationnelle permettra l'animation urbaine et paysagère basée autour de la nouvelle identité de ce nouveau lieu de vie, renvoyant une image moderne et vivante.





METHODE DE COMMERCIALISATION

Le positionnement commercial du Groupe Arcade

Le Groupe Arcade propose une commercialisation en accession à la propriété dédiée au plus grand nombre et qui réalisée au travers de la société Antin Résidences peut faire bénéficier nos acquéreurs d'une triple garantie. Ces dernières permettent ainsi de sécuriser l'accession à la propriété et comporte 3 volets :

- **Une assurance revente**, élaborée par un courtier d'assurance, est proposée systématiquement par Antin Résidences à ses clients. Cette assurance couvre, pendant 10 ans à compter de la date d'achat du logement la perte financière subie par le ménage en cas de revente. Elle peut être mise en œuvre en cas de décès, d'invalidité permanente et totale, de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de divorce ou de naissance gémellaire.
- **Une garantie de rachat** de la part d'Antin Résidences est apportée à l'acquéreur. Cette garantie est applicable pendant 15 ans à compter de la vente. Le niveau de prix minimum garanti évolue dans la durée : pendant les cinq premières années, le prix de rachat garanti est de 80 % du prix initial, puis ce prix diminue de 2.5 % par an pendant les 10 années suivantes. Cette garantie peut être mise en œuvre dans les mêmes conditions que l'assurance revente.
- **La garantie de relogement** assure au ménage accédant de bénéficier, en cas de vente de son bien, d'une offre de relogement dans un logement locatif HLM, de la part de l'organisme vendeur ou d'un organisme locatif associé. Cette garantie a une durée de 15 années. Elle se traduit par l'engagement de la part de l'organisme HLM, dans le cas où les ressources du ménage accédant sont inférieurs aux plafonds HLM, de proposer 3 offres de logements à proximité du lieu de résidence de l'accédant dans son parc locatif.





METHODE DE COMMERCIALISATION

Une commercialisation en trois temps

Un parcours résidentiel privilégié en direction :

- Des Fontenaysiens et personnes travaillant sur la commune,
- Des locataires désirant devenir propriétaires.

1^{ère} Période :

Une commercialisation destinée aux Fontenaysiens, leur famille et aux personnes travaillant sur la commune, pendant une période déterminée:

- Week-end de présentation réservé aux Fontenaysiens
- Espace de vente réservé
- Plan média spécifique ciblé : marketing direct : tracts, mailing et e-mailing uniquement sur la ville de Fontenay-le-Fleury.

2^{ème} Période :

Ouverture grand public :

- Ouverture de l'espace de vente à tous
- Marketing direct : tracts, mailing et e-mailing avec distribution étendue

Si la municipalité le souhaite, nous pouvons réaliser un reporting mensuel avec analyse des réservataires (composition des ménages, commune d'origine...).

Les campagnes publicitaires seront conçues systématiquement sur le thème de « La Résidence Principale » afin d'être conforme à notre engagement de favoriser le parcours résidentiel.

Notre Espace de Vente, sur le terrain, pourra reprendre l'esprit architectural de l'opération et pourra être utilisé comme un outils éducatif avec une orientation sur le développement durable et le logement de demain afin de sensibiliser nos acquéreurs.





METHODE DE COMMERCIALISATION

Le positionnement commercial du groupe Arcade

Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

En accord avec la commune de Fontenay-le-Fleury, le Groupe Arcade se réserve la possibilité de commercialiser une partie des logements par le biais du mécanisme du PSLA.

Le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété qui permet aux ménages d'acquérir un logement neuf sans appel de fonds.

Ce mécanisme comporte 2 phases :

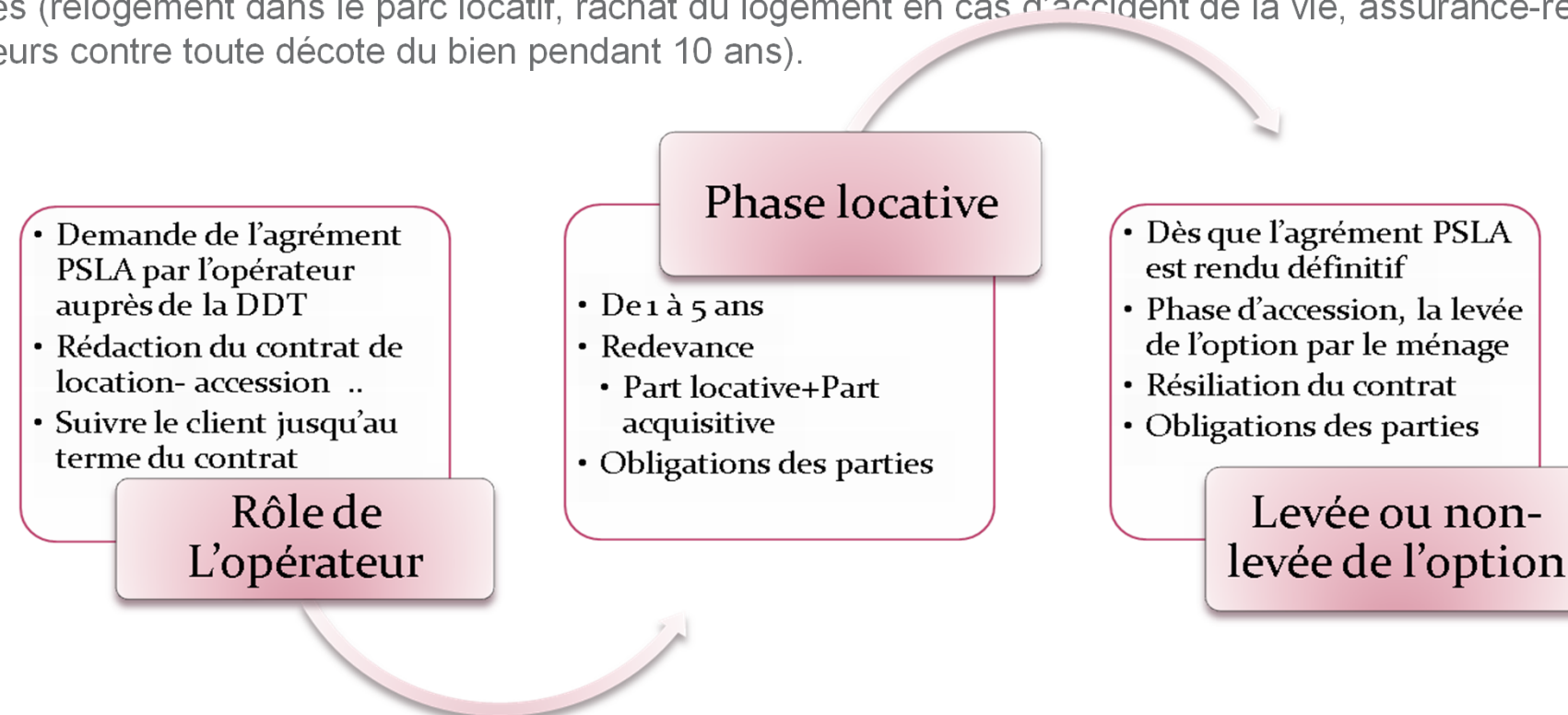
- une phase locative qui comprend une redevance fixée dès l'origine
- une phase acquisitive avec un remboursement de prêt égale à la redevance.

L'acquéreur bénéficie d'une TVA réduite à 7% sur le prix de vente du logement, ainsi que d'une exonération de taxe foncière pour une durée de 15 ans.

Afin de pouvoir bénéficier de ce montage, l'acquéreur devra justifier :

- d'un revenu qui permet de couvrir la redevance (30% maximum du salaire net)
- d'un revenu fiscal N-2 < aux plafonds de ressources

Comme pour l'accession sociale, l'accession PSLA fait bénéficier les acquéreurs dès la levée d'option de différentes garanties (relogement dans le parc locatif, rachat du logement en cas d'accident de la vie, assurance-revente protégeant les acquéreurs contre toute décote du bien pendant 10 ans).





DONNEES PROGRAMMATIQUES ET FINANCIERES





DONNEES PROGRAMMATIQUES

Typologies et surfaces

Caractéristiques	Logements en accession
Surface de plancher	5 940 m²
Equivalent surface hors œuvre nette	6 280 m²
Surface habitable	5 330 m²
Nombre de logements	100
Nombre de Parkings	117

Typologie		Logements en accession	
Type	%	Nombre	SHA (m²)
ST	7	7	28 / 30 m²
2 P	38	38	42 / 46 m²
3 P	39	39	57 / 62 m²
4 P	16	16	72 / 80 m²

Prix de ventes moyens envisagés

Notre projet prévoit la réalisation de 100 logements à un prix de vente prévisionnel compris entre 4 100 € et 4 300 € TTC / m² Habitable parking inclus.





OFFRE DE CHARGE FONCIERE

Pour la réalisation de 100 logements et 117 places de stationnement, développant une surface de plancher de 5 940 m² (équivalent à 6 280 m² SHON) sur une parcelle de 2 569 m², nous avons le plaisir de vous confirmer une offre financière de :

4 800 000 € HT
(Quatre millions huit cent mille euros hors taxes)

Cette offre est faite sous réserve des conditions suspensives habituelles en matière de construction neuve et notamment :

- d'obtention du permis de construire purgé de tout recours et devenu définitif permettant la réalisation de l'opération énoncée ci-dessus,
- d'un terrain nu et vendu libre de toute location et/ou occupation,
- d'absence de contraintes liées à la nature du sol et du sous-sol, de pollution du sol et du sous-sol, de servitudes et de prescriptions archéologiques,

Nous vous précisons également que pour être définitive, cette proposition devra être soumise à l'approbation de notre comité d'engagement qui se réunira dans les meilleurs délais.





PLANNING PREVISIONNEL

- 
FEVRIER 2013
 Remise des dossiers de candidature
- 
MARS 2013
 Choix de l'opérateur lauréat de la consultation
- 
AVRIL 2013
 Signature de la promesse de vente
- 
SEPTEMBRE 2013
 Dépôt du permis de construire
- 
DECEMBRE 2013
 Obtention du permis de construire
- 
MARS 2013
 Permis de construire définitif
- 
AVRIL 2014
 Acquisition du terrain – Acte Authentique
- 
JUIN 2014
 Démarrage des travaux
- 
FEVRIER 2016
 Livraison

