

11		CANDIDAT : OPAC de la Savoie	 
		LIEU DU PROJET : AIX-LES-BAINS	
		Sierroz / Franklin	

## PROGRAMME

- 1ère phase du projet de rénovation urbaine  
Construction de :
- 44 logements locatifs
  - 37 logement en accession à la propriété sociale
  - 1 100m2 de locaux d'activités ou commerces

Maître d'ouvrage	Ville d'Aix les Bains / OPAC de la Savoie
Maître d'oeuvre	Patriarche & Co

## CONTEXTE URBAIN

Le programme s'inscrit dans le cadre du dossier exposé à l'ANRU à la fin de l'année 2005 et pour lequel un protocole de préfiguration a été signé en novembre 2006.  
Ces quartiers situés à l'entrée Nord de la ville vont faire l'objet d'une restructuration importante qui va toucher non seulement le bâti, mais aussi les espaces publics, voiries, équipements et commerces.

Objectifs de rénovation urbaine :

- ouvrir ce quartier sur la ville
- changer l'image du quartier
- diversifier le parc de logement et introduire la mixité sociale

Terrain : 5 365 m2, maîtrisé par la commune

Zone UF : implantation à l'alignement, hauteur limitée à 17,50m, réalisation de toitures terrasses végétalisées, parkings intégrés au bâti, aménagements des espaces libres en espaces verts, gestion des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations  
Programme conforme au SCOT : composition de petits immeubles collectifs et/ou d'habitat intermédiaire, recherche mixité urbaine et sociale.

## LES LOGEMENTS

LOCATIFS	ACCESSION
2 T1bis (33m2)	14 T2 (49m2)
12 T2 (51m2)	14 T3 (65 à 72m2)
12 T3 (65 à 70m2)	2 T4 (77 à 83m2)
14 T4 (79 à 83m2)	
4 T5 (100m2)	

## ORIENTATIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cette opération offre une nouvelle forme d'habitat qui gère différemment la problématique de la densité actuelle, et apporte des solutions en matière de développement durable et de qualité environnementale. Il s'agira d'inscrire le quartier dans un environnement naturel type "cité-jardin"

## CHOIX ARCHITECTURAUX ET CONSTRUCTIFS

- optimiser la capacité bioclimatique du bâtiment : structure béton lissée au maximum, ressauts limités
- la disposition linéaire optimise l'orientation des logements : logements traversants ou mono-orientés au Sud, logements locatifs s'ouvrent sur le coeur d'îlot végétal, logements en Rdc profitent d'un jardin privatif
- logements en accession desservis par des coursives extérieures, le long desquelles sont placés tous les espaces servants
- intimité des logements préservée par des loggias qui prolongent les séjours et contribuent à gérer le fonctionnement climatique du bâtiment

Les immeubles sont couverts d'un enduit de teinte claire, la couleur est apportée par le bois pour les loggias, du matériau brique et un bardage métallique ; matériaux dont les couleurs et l'aspect s'altèrent peu avec le temps.

## CHOIX URBANISTIQUES ET PAYSAGERS

Chaque immeuble s'ouvre au Sud et préserve l'intimité des logements.  
L'immeuble en accession en R+2+attique tourne le dos à l'immeuble locatif en R+3+attique et au coeur d'îlot.  
Quatre passages sous le programme en accession permet de circuler depuis le stade vers l'intérieur du quartier. Les halls, fermés mais transparents créent des ouvertures visuelles, l'ambiance végétale participe à l'atmosphère de la rue.  
Le bassin d'infiltration a été placé dans le coeur d'îlot afin de créer une rivière sèche qui vient animer le quartier.

## CHOIX DES MATÉRIAUX ET TECHNIQUES

Les techniques proposées permettront d'obtenir le label THPE 2005.

- isolation extérieure
- chaudière à condensation à modulation de fréquence
- chaudière bois à l'étude, le projet serait alors raccordé sur celle-ci
- distribution basse température (plancher chauffant / radiateur basse température)
- 130 m2 de panneaux solaires thermiques pour l'ECS

## OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les dispositions énergétiques sont envisagées pour être inférieures à 75 kWh/m2 SHON/an.

## LOGEMENTS LOCATIFS

dépense 84,68 kW surface 3124 m2 = 27,1W/m2  
Ubat : 0,46

chauffage	15,7 kWh EP/m2 SHON/an
ECS	16,5
Eclairage	15,93
Auxiliaires	9,34
C max (chauffage + ECS)	24,06
C	<b>57,47</b>

## PLAN PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT

LOGEMENTS LOCATIFS  
Coûts des travaux estimé : 1 400 euros HT/m2

Prêt PLUS CD 53% du prix de revient

Subvention	
- ANRU	22% de l'assiette de subvention réglementaire
- Région	130 euros/m2
- Département	100 euros/m2
- solaire	80% de l'investissement

Apport OPAC de la Savoie 100 euros/m2

LOGEMENTS EN ACCESSION  
Coûts des travaux estimé : 1 500 euros HT/m2  
Prix de vente limité à 1 777 euros TTC/m2

Ce programme bénéficie :

- d'un taux de TVA réduite
- d'une subvention ANRU de 10 000 euros par logement
- d'une subvention du Conseil Général de 100 euros/m2

11		CANDIDAT : OPAC de la Savoie	
		LIEU DU PROJET : AIX-LES-BAINS	

→ LE CONSEIL GÉNÉRAL ENGAGE LA RÉFLEXION POUR LA SAVOIE DE DEMAIN

