

CONSTRUIRE

Lettre
d'information
NOVEMBRE 2006

3 ensemble

UN BÂTISSEUR, DES CRÉATEURS



S O M M A I R E

- ENSEMBLE POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE : Page 3
- CONSTRUIRE LA MIXITÉ SOCIALE : Pages 4-5
- L'ACTUALITÉ DES PROGRAMMES : Pages 6-7
- LE GROUPE ARC EN BREF : Page 8

G R O U P E



Ensemble pour développement



Matthieu d'Aubigny,
Directeur de l'agence de Nantes

● NANTES (44)

Palm Elec pour "Antinéa", un programme généreux... en économies d'énergies.

Situé sur l'île de Nantes, dans un quartier en plein renouveau, "Antinéa" est un programme résidentiel de 128 appartements répartis en quatre bâtiments autour d'un jardin suspendu. Il a fait l'objet d'une attention particulière pour limiter les consommations d'énergies : capteurs solaires, récupération des eaux de pluie, terrasses végétalisées...



"Antinéa" - Architecte : Christian Devillers



Interview d'Annick Sabourin, Responsable des Maîtres d'Ouvrage Nationaux chez EDF.

Que récompense le challenge Palm Elec ?

Palm Elec est un challenge destiné aux grands promoteurs du logement privé neuf. Il fait connaître et valorise des initiatives locales pour des projets de collectif ou d'individuel groupé. Pour la 3^{ème} édition, le thème était la qualité durable.

En quoi le programme Antinéa a-t-il fait la différence ?

Cette année, plus de 50 programmes ont été présentés. Le palmarès désigne un Lauréat et quatre mentions : architecture, énergie renouvelable, mixité sociale et développement durable. Antinéa est immédiatement sorti du lot. Le programme aurait mérité la mention dans toutes les catégories, excepté peut-être la mixité sociale. Une réflexion forte a été menée dans tous les

domaines. Son dossier est exemplaire. Nous aimerions en voir plus souvent. Les promoteurs devraient s'en inspirer.

Avez-vous été sensible au fait que la résidence dépasse les exigences de l'aménageur ?

Nous avons senti une vraie volonté de la part du Groupe Arc. Ils n'y étaient pas obligés mais ils l'ont quand même fait. Ce fut aussi un élément déterminant de leur victoire.

Quelles tendances pouvez-vous dégager du cru 2006 ?

Nous voyons une réelle évolution de la qualité des dossiers présentés. D'habitude, nous avons du mal à en conserver 15 pour le comité technique. Cette année, 20 étaient en finale. Nous sentons une vraie progression et une prise de conscience environnementale. Nous espérons donc que ce sera de plus en plus difficile de départager les dossiers.

ur le nt durable...



Le hameau témoin des "Magdeleines" - Architectes : GERU - François Goussot et associés

● SAVIGNY-LE-TEMPLE (77)

Les "Magdeleines" innovent dans la ville du Développement Durable.

Avant d'instaurer en mai 2006 une certification "Qualitel Habitat & Environnement" systématique pour tous les nouveaux logements, l'EPA-Sénart disposait déjà d'un référentiel strict. Pour ses 40 maisons, le Groupe Arc a souhaité aller au-delà en optant pour le monomur Bio'Bric, un matériau naturel, excellent isolant thermique. Quelques-unes ont également été équipées de panneaux solaires.



Monomur Bio'Bric

Interview de Jean-Paul Trarieux, Directeur de l'Habitat à l'EPA-Sénart.

L'EPA-Sénart est très en avance sur les questions de développement durable. Comment jugez-vous les innovations techniques des "Magdeleines" ?

C'est une très bonne chose. Je sais que le Groupe Arc a déjà quelques succès en la matière. Choisir le Monomur est une attitude très dynamique. C'est une innovation qui ne se voit pas et donc plus difficile à présenter aux clients. Ils se sont attaqués au coefficient de performance énergétique qui est à mon avis primordial dans une démarche environnementale. Le panneau solaire est aussi une très bonne chose quand on sait que 50 à 70% de la consommation d'eau d'un ménage est de l'eau chaude sanitaire. Sa production à faible coût est donc intéressante.

On entend souvent que les surcoûts entraînés sont un frein pour les acquéreurs. Qu'en est-il à Savigny ?

C'est une question complexe. Il faut considérer que le surcoût crée aussi une survalueur. Dans 5 ou 10 ans, le bien aura pris plus de valeur qu'un logement classique. Il est vrai qu'aujourd'hui, la capacité de financement des ménages fait que chaque euro compte. Il faut donc démontrer aux acquéreurs le gain en termes de fonctionnement et de valorisation à terme. Le Groupe Arc le fait avec succès vu le bon démarrage de la commercialisation du programme.

Que pensez-vous du hameau témoin ?

Il est très bien. C'est bien de l'avoir fait. Cela coûte un peu cher mais c'est une excellente pédagogie vis-à-vis de l'acquéreur. L'architecture de type "Ile-de-France" est de bonne facture, ni pastiche classique, ni par trop "moderniste".

Construire la mixité sociale

Plus que pour cohabiter, construisons pour rapprocher.

Nous parlions dans le précédent numéro de créer une harmonie architecturale entre logements dédiés au locatif social et à l'accession. Certes, l'absence de différenciation permet une meilleure intégration des populations. Mais au sein du Groupe Arc, nous pensons aussi que la forme urbaine a un rôle à jouer pour rapprocher.

Nos programmes de Saint-Jacques de la Lande, à proximité de Rennes, témoignent de cette réflexion. Ils permettent d'effectuer deux types de rapprochement. A l'heure où le prix du foncier s'envole, la forme innovante donne la capacité au promoteur de répondre parfaitement aux

modes de vie contemporains tout en limitant les prix de vente. Là, nous offrons aux acquéreurs la possibilité de se rapprocher des pôles de vie alors qu'ils sont de plus en plus obligés de se tourner vers les quartiers périphériques.

L'autre rapprochement concerne évidemment les copropriétaires. Un cœur d'îlot entièrement piétonnier est une réponse très concluante. Cela recrée une vie de quartier, où les gens se croisent, se parlent et se connaissent. Nous passons ainsi de l'urbanisme à l'urbanité.

● PANTIN (93)

Les "Jardins Montgolfier" : les Pantinois ont plébiscité ses prix maîtrisés.

Le centre-ville de Pantin fait l'objet de grands projets. La résidence des "Jardins Montgolfier" en est l'une des composantes. Entre Hôtel de Ville et métro, face à un nouveau jardin public, elle avait tous les atouts pour séduire. Tout particulièrement sa grille de prix élaborée pour permettre à un maximum de Pantinois d'accéder à la propriété. Mission accomplie avec 85% de réservataires pantinois qui resteront dans leur ville de prédilection.



Interview de Bertrand Kern, Maire de Pantin.

Avec 85% d'acquéreurs pantinois, vous devez être satisfait ?
Oui, l'objectif fixé est atteint. Nous voulions favoriser l'accession à la propriété aux habitants de Pantin, dont notamment ceux issus du logement social.

Outre des prix très attractifs, comment expliquez-vous cet engouement des habitants pour la résidence ?



Les Jardins Montgolfier - Architecte : Liborio Cenci

Pantin est une ville dynamique et agréable à vivre, où l'on a envie d'habiter. Il faut savoir que, si Pantin n'est pas la plus grande ville de la Seine-Saint-Denis, c'est pourtant celle où l'on recense le plus de demandeurs de logement. D'autre part, ce succès s'explique par le fait que le centre-ville n'a pas eu de nouveau programme immobilier depuis longtemps. Il y a une réelle attente de la part des habitants, qui n'ont pas manqué de saisir cette opportunité.

Les négociations sont-elles plus faciles avec un promoteur à taille humaine comme le Groupe Arc ?

La taille n'a pas d'importance. Il y a des promoteurs avec qui l'on peut travailler, d'autres pas. C'est surtout la disponibilité et l'ouverture d'esprit qui font la différence. Je travaille avec ceux qui peuvent me proposer une architecture de qualité, une commercialisation orientée vers les Pantinois et des prix maîtrisés.



● SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35)

De nouvelles formes urbaines... Pour plus de convivialité.



Le "Village du Haut Bois" - Architecte : Jean et Aline Harari

Comment contribuer à valoriser le nouveau centre-ville, attirer une population jeune à la capacité de financement limitée et créer un espace de convivialité dans le prolongement d'un vaste parc public ? En créant de nouvelles formes urbaines.

Avec le "Village du Haut Bois", il ne s'agissait pas de proposer une architecture expérimentale à la pérennité incertaine, mais de réfléchir dans une optique de développement durable. La réflexion s'est orientée tant vers l'aménagement global de la résidence que vers les intérieurs. Le premier pari fut de dédier entièrement le cœur d'îlot aux piétons. La périphérie du projet accueille donc des collectifs, des logements intermédiaires avec entrées indépendantes et l'ensemble des stationnements en sous-sol. Au centre, les maisons sont desservies uniquement par des allées piétonnes. La végétation est omniprésente, faisant le lien avec le parc mitoyen.

L'autre nouveauté réside dans la conception intérieure. Pour offrir un prix abordable, le choix de surfaces compactes fut pris, en parfaite corrélation avec les modes de vie d'aujourd'hui : suppression des couloirs d'entrée,



Les "Allées St-Jacques", précédente réalisation dans la commune - Architecte : C. Devillers



Interview de Daniel Delaveau, Maire de St-Jacques-de-la-Lande.

Quel est l'apport du "Village du Haut Bois" au nouveau centre-ville ?

Il est emblématique de ce que doit être la ville durable de demain. Pour le centre-ville, nous avons voulu passer de la parole à l'acte. Ce programme en est le parfait exemple. Nous pouvons ainsi accueillir les familles selon leurs besoins et leurs moyens, dans des conditions de prix et de qualité de vie optimales.

La conception innovante du programme permet de cibler les jeunes ménages. Était-ce l'une de vos attentes ?

La lutte contre l'étalement urbain est une priorité pour la ville comme pour Rennes Métropole. Pour pouvoir accéder à la propriété, les jeunes sont obligés de s'éloigner. Là, nous leur offrons la possibilité de se loger au cœur de l'agglomération et de bénéficier de services

publics de qualité.

Le Groupe Arc a pris le risque d'un cœur d'îlot entièrement piéton. Que pensez-vous de cette initiative ?

Pour moi, c'est plus une chance qu'un risque. Ils ont montré leur capacité à anticiper pour offrir une qualité de vie supplémentaire. Même s'il faut faire 50 mètres à pied.

Après les "Allées Saint-Jacques" qui avaient une densité de 55 maisons à l'hectare, le "Village du Haut Bois" arrive à 65 maisons. Pourquoi avoir choisi le Groupe Arc pour relever ce pari ?

Le Groupe Arc est partenaire du projet de centre-ville depuis longtemps. Nous avons toutes les raisons de lui faire confiance. La satisfaction des acquéreurs des précédents programmes rend leur intervention totalement légitime.

Que retenir-vous de votre collaboration avec le Groupe Arc ?

C'est plus un partenariat qu'une collaboration. Nous travaillons ensemble, chacun dans notre domaine, à l'élaboration des projets. Ils respectent leurs engagements à la lettre. Et c'est agréable de voir



Le "Belem" - Architecte : Christian Devillers

● RENNES (35)

Immeuble en images : Le "Belem".



A Rennes, l'une des réalisations phares du moment vient d'être livrée. Sur les bords de la Vilaine, aux portes du centre-ville, le "Belem" hisse ses deux immeubles blancs au-dessus des quais, tel le célèbre voilier du même nom. Une réalisation contemporaine s'inscrivant harmonieusement dans son quartier, pour des appartements du 2 au 5 pièces.

● ROSNY-SOUS-BOIS (93)

En bordure du golf, une résidence s'achève, une a



Les "Balcons du Golf" - Architecte : Jacques Imbert

A Rosny-sous-Bois, le Groupe Arc a su unifier un parcellaire complexe pour réaliser deux résidences de qualité. Idéalement situées face au golf, elles créent une belle unité architecturale et valorisent ainsi l'ensemble du quartier. Le succès commercial des "Balcons du Golf" et l'excellent lancement du "Fairway" montrent que l'objectif est tenu.



Interview de Claude Pernès, Maire de Rosny-sous-Bois.

Comment s'intègrent les "Balcons du Golf" et le "Fairway" dans votre politique de la ville ?

Les programmes du Groupe Arc remplacent un habitat diffus, parfois abandonné. Le Groupe Arc a réussi à mobiliser un foncier suffisant pour proposer une constructibilité optimale, en parfaite harmonie avec l'environnement.

Vous avez inauguré les "Balcons du Golf". Comment jugez-vous ce programme ?

J'ai eu l'occasion de rencontrer les nouveaux copropriétaires dont beaucoup venaient des communes environnantes. Il s'agit d'une construction qui apporte une signature architecturale nouvelle mais aussi de la vie dans un quartier de la ville à l'habitat diffus.

Quels furent vos souhaits pour le "Fairway" ?

L'actualité des programmes

● PARIS XIII

“Ar Men”, une nouvelle résidence emblématique pour Paris Rive Gauche...

Pour le quartier Paris Rive Gauche, la SEMAPA, aménageur, souhaitait offrir un véritable parcours architectural aux promeneurs. Le Groupe Arc a voulu relever la gageure en demandant à Pierre Charbonnier, qui a déjà réalisé trois programmes pour le Groupe, de concevoir une résidence résolument contemporaine, à l'image du quartier. Leur relation fidèle et forte a permis la recherche commune d'une architecture exemplaire. Dominant un jardin public, la résidence présente des lignes audacieuses et épurées. À l'opposé de son célèbre homonyme qui éclaire les flots de la pointe de Bretagne, "l'Ar Men" parisien veut capter la lumière pour en inonder ses appartements.



“Ar Men” - Architecte : Pierre Charbonnier



Interview de Mme Beylau Directrice du développement de la SEMAPA

Le quartier Paris Rive Gauche est exemplaire par sa qualité architecturale. Quel accueil réservez-vous à la résidence “Ar Men” ?

Elle s'inscrit pleinement dans la qualité architecturale contemporaine voulue par la Ville de Paris. Paris Rive Gauche est le nouvel âge de l'évolution urbaine et se démarque, notamment par rapport à

l'haussmannien, très réglé dans ses volumes. Avec des points hauts et des points bas, la résidence répond vraiment à l'esprit architectural du quartier. Elle contribue également à l'animation du site avec ses futurs commerces et services.

Pierre Charbonnier, architecte “d'Ar Men”, a travaillé en étroite collaboration avec Christian de Portzamparc, architecte coordonnateur du quartier. Quelles furent les préconisations de ce dernier ?

Il a naturellement souhaité que le projet s'inscrive dans le règlement du quartier qui privilégie les pleins et les vides, ouvrant des passages à la lumière et à la végétation. Il a voulu que les volumes de la résidence jouent avec ceux des réalisations voisines.

Un mot sur “Côté Jardin”, qui vient d'être livrée?

Son architecte, Christian Devillers, avait déjà construit un immeuble de bureaux dans le quartier. C'est une figure emblématique de l'architecture française. Il a fait là un très bel immeuble, avec des volumes soignés. Il sera certainement très agréable pour ses occupants.

... à deux pas de “Côté Jardin”, tout juste

autre se lance.

Même si les Maires n'ont pas tout pouvoir pour donner des consignes aux promoteurs, j'ai quand même eu la possibilité de faire connaître les exigences de la Ville de Rosny-sous-Bois, notamment sur la typologie des logements. J'ai plaidé aussi pour l'utilisation de matériaux nobles. Mais généralement, je fais confiance aux promoteurs dans leur choix d'un architecte et des prestations proposées, compte tenu de la forte concurrence en matière de logements en accession à Rosny. Si j'en juge par la rapidité de la commercialisation de leur premier programme, j'imagine qu'il répond parfaitement aux souhaits des acquéreurs.



Le “Fairway” - Architecte : Jacques Imbert



“Côté Jardin” - Architecte : Christian Devillers



Quelques chiffres

- 1969 : Création de la société
- 800 à 900 logements vendus par an
- 10 à 15 nouveaux programmes lancés chaque année
- 20 000 logements construits depuis sa création
- 210 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2005

Les programmes en cours

Ile-de-France

Le Chateaubriand	Poissy (78)	90 appartements
Les Jardins du Colombier	L'Hay-les-Roses (94)	118 appartements
Le Village du Parc	Montreuil (93)	34 maisons
Le Beaumarchais	Noisy-Le-Grand (93)	63 appartements
Le Clos des Violettes	Claye-Souilly (77)	14 appartements
Le Clos des 3 Fontaines	Rocquencourt (78)	48 appartements et maisons de ville
Le Rouget de Lisle	Saint-Denis (93)	79 appartements
Les Jardins Montgolfier	Pantin (93)	129 appartements
L'Avant-Scène	Montreuil (93)	64 appartements
Les Magdeleines	Savigny-le-Temple (77)	40 maisons
Les Chanterelles	Cormeilles-en-Parisis (95)	24 maisons
Le Parc du Hêtre Roux	Lagny (77)	45 appartements
Les Jardins de Castille	Poissy (78)	127 appartements
Le Manoir	Verrières-le-Buisson (91)	34 appartements et maisons de ville
Les Lumières d'Arcy	Bois d'Arcy (78)	44 appartements
Ar Men	Paris 13 (75)	64 appartements
Le Fairway	Rosny-sous-Bois (93)	59 appartements
Villa Clémentine	Le Plessis-Tréville (94)	17 appartements

Rennes et sa région

Les Genêts	Le Rheu	44 appartements
Les Rives du Levant	Rennes-centre	61 appartements
Le Village du Haut Bois	Saint-Jacques de-la-Lande	55 maisons, 62 intermédiaires 53 appartements
Le Parc des Tanneurs	Rennes-centre	103 appartements en partenariat avec le Groupe Giboire
La Charmeraie	Acigné	27 maisons et appartements
Les Petits Prés	Mordelles	77 appartements
Les Hauts de Bel Air	Bourg des Comptes	36 appartements
Agora	Rennes	4 441 m ² de bureaux en partenariat avec Kermarrec Promotion
Les Jardins de Lanvaux	Rennes	107 appartements
Villa Paradisio	Bruz	49 appartements
Helios	Chantepie	105 appartements

Nantes et sa région

Le Clos des Vignes	Le Loroux Bottereau	28 appartements
Le Chambellan	Nantes-centre	31 appartements
Le Stanislas	Nantes-centre	27 appartements
Antinéa	Ile de Nantes	129 appartements
Villa Adriana	Nantes	33 appartements

Nous contacter

● DIRECTION GÉNÉRALE



Stéphane Girard



Philippe Girard



Jean Rizet

● ILE-DE-FRANCE



Jacques Raffault

Directeur de la Promotion



Thierry Guinet

Directeur du Développement Ile-de-France Est



Jean-Hubert Lejeune

Directeur du Développement Ile-de-France Ouest



André Cros

Responsable du Développement



Patrick de Boudemange

Directeur du Développement Hauts-de-Seine

- 9, rue de Téhéran
- 75008 Paris
- Tél. : 01 45 22 00 50
- arc.iledefrance@groupearc.fr

● RENNES



Patrice Pinson

Directeur d'Agence

- 1, rue d'Espagne
- 35000 Rennes
- Tél. : 02 99 86 13 86
- groupe.arc@groupearc.fr

● NANTES



Matthieu d'Aubigny

Directeur d'Agence

- 5, boulevard Vincent Gâche
- 44275 Nantes Cedex 2
- Tél. : 02 40 35 60 35
- arc.nantes@groupearc.fr