

LES VILLAS DES FRAGRANCES

Lotissement Les Orchidées

LE GRAU-DU-ROI (30240)

« Trophée des opérations remarquables 2018 »



MAI 2018



Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Contexte du projet & Objectifs



**Démarche
environnementale**



**Produire un habitat respectueux de
l'environnement et conception
bioclimatique**



**Prise en compte du
risque inondation**



**Permettre l'accès dans
des conditions de coûts
maîtrisés**

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Mesures spécifiques adoptées pour la construction

- **Pas de remblais**
- **Respect de la perméabilité du sol**
- **Habitat en R+1/R+2 sur pilotis**
- **Bassin de rétention de faible profondeur**
- **Stationnements au niveau du terrain naturel**



Mesures d'évitement et de réduction des impacts sur le milieu naturel

- **Mesures d'évitement : préservation de la faune/flore**
 - **Encadrement écologique du chantier**

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Plan de situation

**Lotissement
Les Orchidées**



**Centre-ville
Le Grau-du-Roi**

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Le lotissement – Lot 9 Les Villas des Fragrances

4

2 196m² - 12 LOGEMENTS COLLECTIFS
Accession sociale à la propriété

5

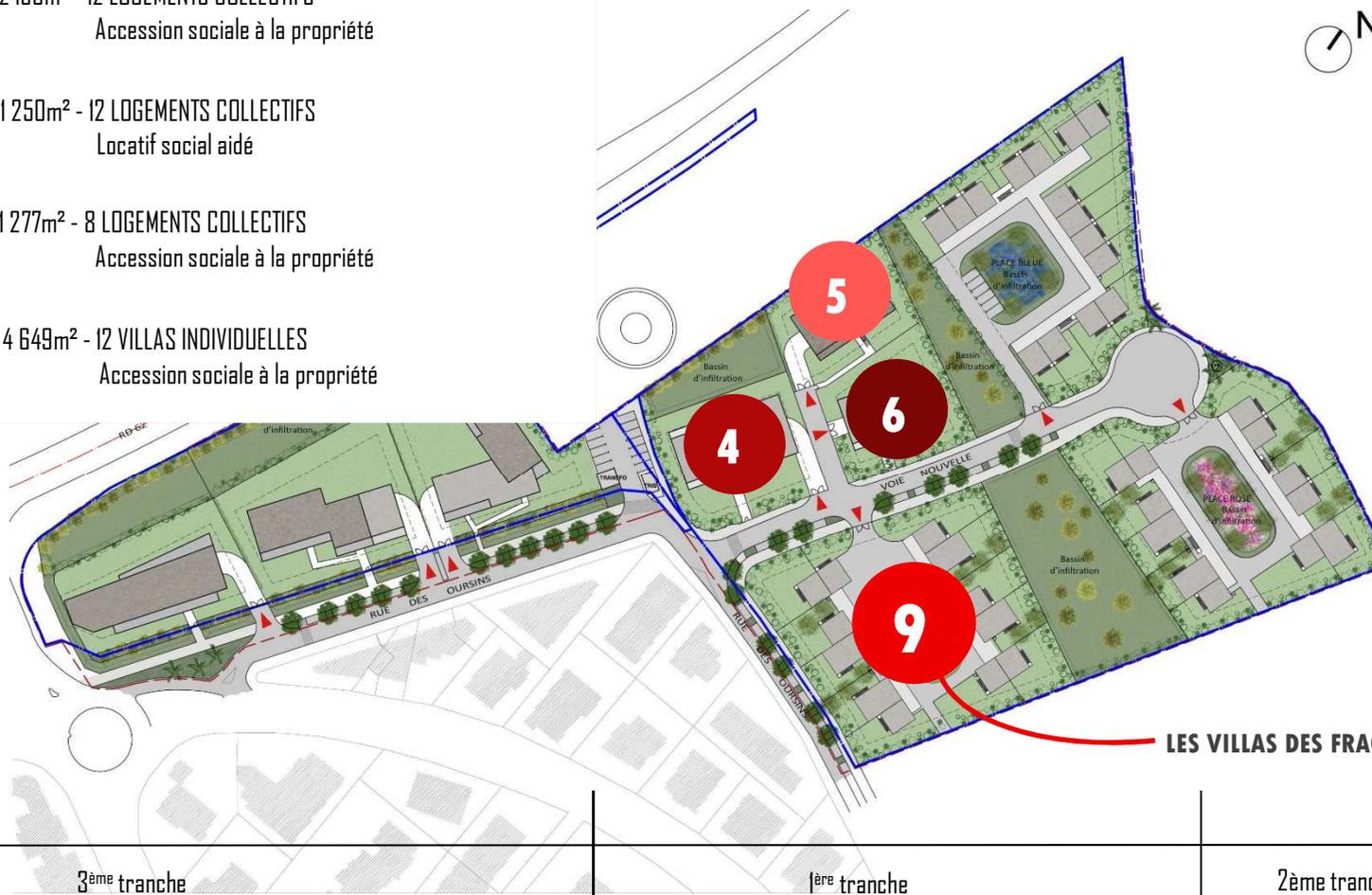
1 250m² - 12 LOGEMENTS COLLECTIFS
Locatif social aidé

6

1 277m² - 8 LOGEMENTS COLLECTIFS
Accession sociale à la propriété

9

4 649m² - 12 VILLAS INDIVIDUELLES
Accession sociale à la propriété



LES VILLAS DES FRAGRANCES

3^{ème} tranche

1^{ère} tranche

2^{ème} tranche

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Plan de masse

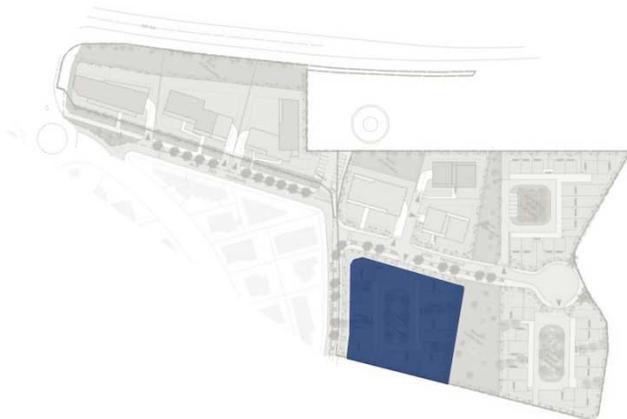
Plan de Masse environnemental orienté au Sud.

Mixité des typologies :

- 2 T3 : 71m² - parcelle : 170m²
- 10 T4 : 85 m² - parcelle : 245 m²

Un écrin de verdure anime la place, avec des plantations méditerranéennes dans une tonalité jaune.

Des villas regroupées par 2.



Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Plan en sol

- **Grandes terrasses dans le prolongement des pièces de vie**
- **Nombreux rangements extérieurs et intérieurs : abris de jardin, séchoirs, celliers, placards**
- **Local vélos commun à 2 villas**
- **Place ouverte vers la voie nouvelle du lotissement**
- **2 places de stationnement par villa soit 24 places + 2 places visiteurs**



Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Une architecture moderne En accord avec les tons du littoral

- **Toitures tuiles à une pente de teintes claires correspondant à la palette languedocienne, enduits travaillés dans des tons doux et naturels, claustras, gardes corps, volets coulissants, brises vues en bois composite**
- **Soin apporté à la gestion des vis-à-vis. Les pièces de vie sont largement ouvertes, les terrasses prolongeant les séjours en R+1 sont protégées du soleil et des vents dominants.**

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Accès et stationnements

- **Une voirie interne dessert les stationnements non clos et les garages fermés par claustras (obligation de 50 % de vide) dissimulés sous les villas, permettant de maintenir la libre circulation des eaux de ruissellement.**
- **Les places situées en dehors de l'emprise des villas sont réalisées en pavé uni vert, rempli de gravillons de granulométrie adaptée.**

Clôtures et plantations

- **Les clôtures sont traitées avec des panneaux rigides de couleur gris alu naturel d'une hauteur de 1m40 et doublées d'une haie.**
 - **Plus de la moitié du foncier est consacré aux espaces verts (2 281 m²).**

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

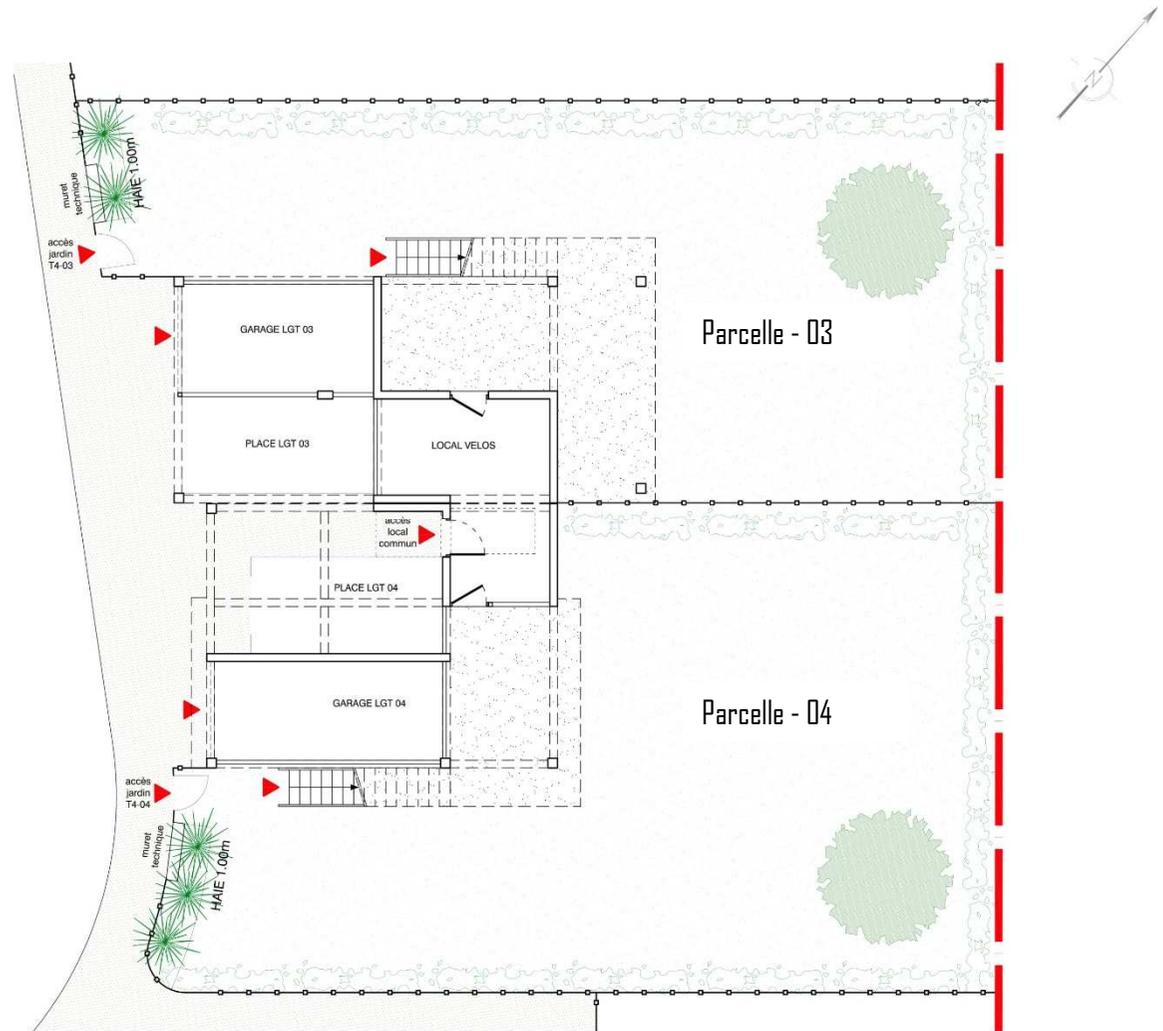
Plan de vente de deux cellules – 2 T4

Tableau de surfaces – T4-03

Garage	14,00m ²
Place	12,50m ²
PARCELLE	229,00m ²

Tableau de surfaces – T4-04

Garage	15,20m ²
Place	12,50m ²
PARCELLE	258,00m ²
Local vélos	18,00m ²

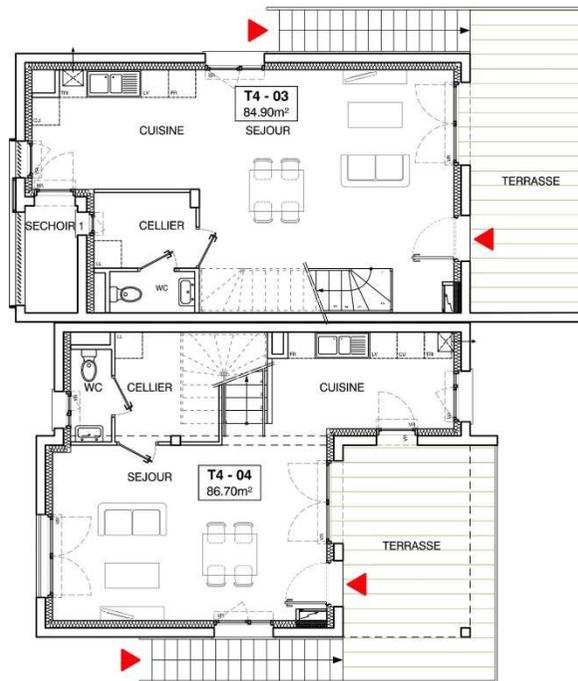


Niveau Jardin

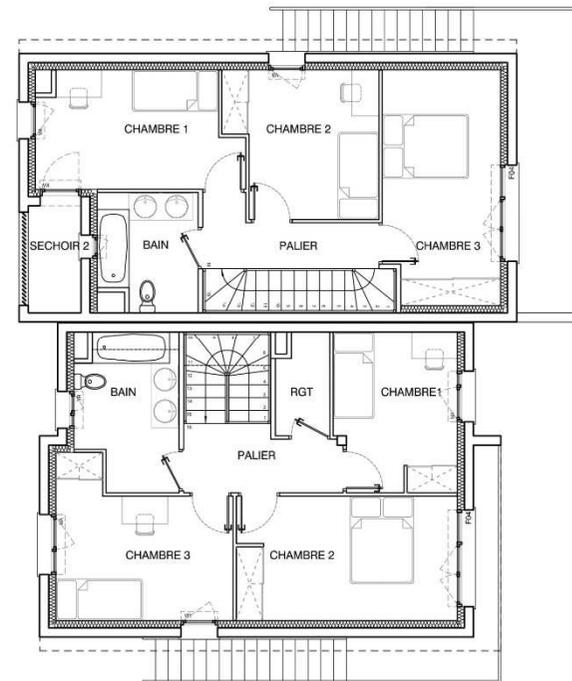
Un souffle nouveau

sur l'habitat social

T4 Duplex – 234 000€ TTC (PSLA) compris 1 garage et 1 parking



Niveau RDC surélevé



Niveau R+1 surélevé

Séjour	26,30m ²
Cuisine	9,20m ²
Cellier	3,70m ²
WC	1,70m ²

Chambre 01	10,90m ²
Chambre 02	10,20m ²
Chambre 03	13,00m ²
Bain	5,40m ²
Palier	4,50m ²

Terrasse	16,50m ²
Séchoir 1	3,00m ²
Séchoir 2	3,00m ²

SURFACE HABITABLE

84,90m²

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Le mode de construction & bilan



PRINCIPE CONSTRUCTIF : structure en béton (dalles et refends porteurs) associée à une façade en briques.

BILAN ENERGETIQUE : production électricité pour partie par modules photovoltaïques en toiture – DPE avec étiquette classe A (consommation énergie) et faible classe B en émission à effet de serre (GES).



Indice B BIO RT 2012 – 10% - CEP < 30Wh_{ep}/m²/an soit un gain de 26%

CERTIFICATION CERQUAL – QUALITEL HPE (RT2012 – 10%)

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Données chiffrées

PRIX DE REVIENT TOTAL :
2 338 K€ HT

COÛT CONSTRUCTION :
1 450€ HT / SHAB

Prix de vente T3
PSLA 206 000 € TTC

Prix de vente T4
PSLA : 243 000€ TTC
VEFA : 271 000€ TTC

Y compris 1 garage
et 1 parking

PSLA
2 500€
TTC/m²/SU

VEFA
2 800€
TTC/m²/SU

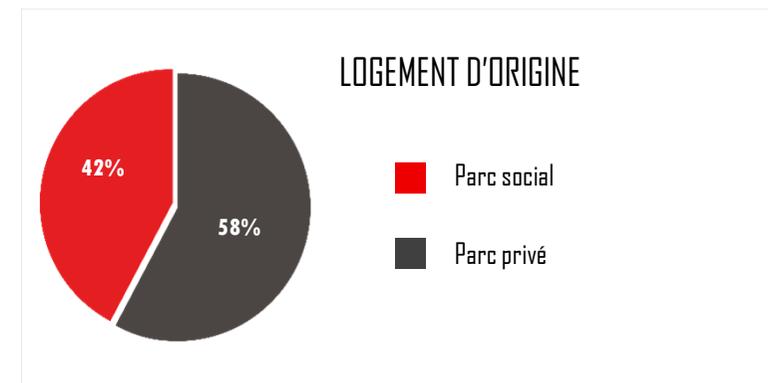
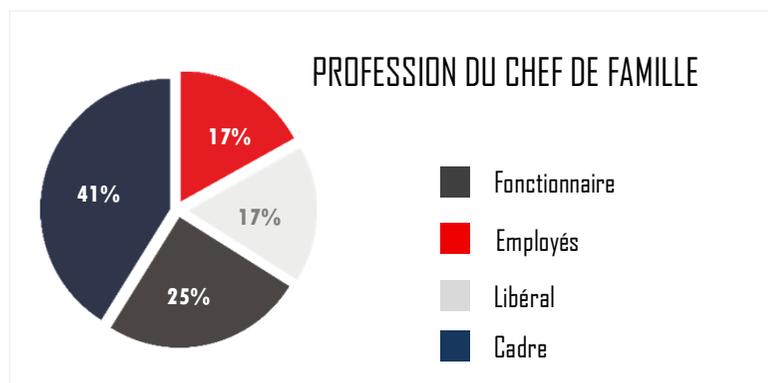
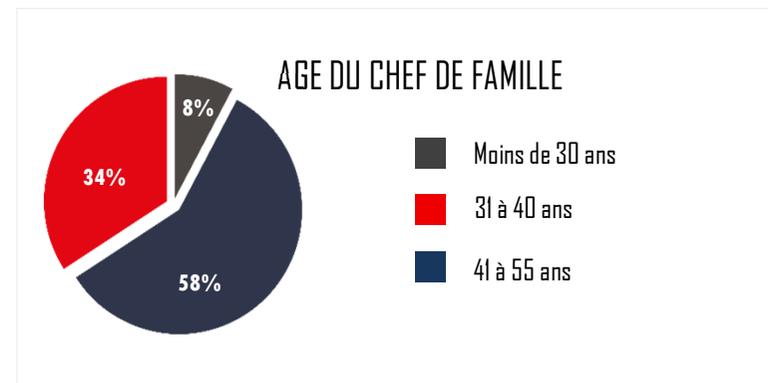
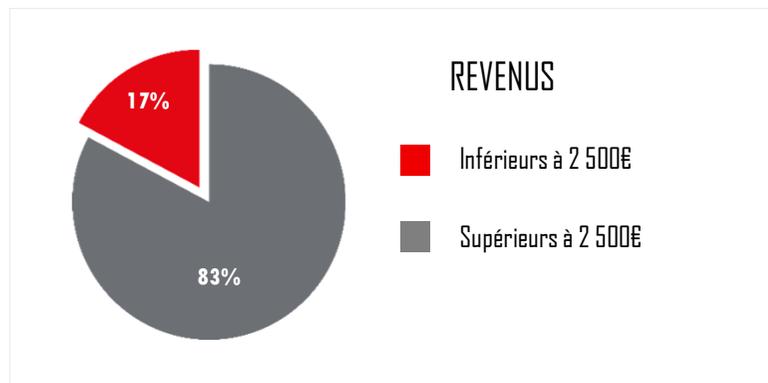
10 CONTRATS PRÉLIMINAIRES PSLA ET 2 CONTRATS DE RÉSERVATION VEFA SIGNÉS

Dépôt permis	Obtention permis	Engagement Commercialisation	OS travaux	Livraison
AOUT 2016	JANVIER 2017	MAI 2016	JUILLET 2017	OCTOBRE 2018

Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Profil des accédants



Un souffle nouveau

sur l'habitat social

Vue depuis la place intérieure Perspective

