

Réhabilitation inédite de 530 logements dans le quartier du Grand-Parc à Bordeaux

Le lancement de la réhabilitation des 530 logements des Résidences Gounod, Haendel & Ingres dans le quartier du Grand-Parc à Bordeaux, constitue la première étape d'un ambitieux programme de réhabilitation de plus de 2 300 logements réalisé par aquitanis sur les 5 prochaines années, avec le soutien financier de La Cub.

> Un site important : 3 barres/15 étages/530 logements

Cette opération concerne au total 530 logements répartis sur 2 barres (R+15) de 225 logements chacune et une plus petite (R+10) de 80 logements, situés entre l'avenue Emile Counord et la place de l'Europe.

> Un enjeu : interroger les jugements portés sur les grands ensembles

La question du logement fondamentale sur l'agglomération nécessite des réponses diverses, allant de la construction à la réhabilitation du parc existant. Ce projet de rénovation en milieu occupé, unique en Aquitaine, interroge les jugements portés sur les grands ensembles et met la technique industrielle au service de la qualité d'usage offerte aux habitants. A travers ce projet, aquitanis montre l'exemple d'une transformation pertinente et économe, qui produit, à partir d'existants jugés *a priori* sans qualité et perçus négativement, des logements généreux, confortables et énergétiquement performants. Celle-ci permet également de renouveler les typologies, les conditions de confort et le plaisir d'habiter.

> Une philosophie : plus d'espace, plus de plaisir !

Respectant le « déjà-là » et la personne, partant des intérieurs, le projet propose de nouvelles qualités par adjonction d'espaces extérieurs privatifs. Il optimise les dimensions, la lumière, les vues et le confort des appartements, sans modifier l'organisation structurelle existante dans le respect du label UNESCO. L'équipe Lacaton & Vassal architectes propose d'augmenter la surface de tous les logements en les prolongeant par des jardins d'hiver et des balcons de 3m80 de profondeur. Ces extensions sont réalisées sur les façades longitudinales, orientées sud, grâce à la construction d'une charpente métallique extérieure. Greffées, sur 15 étages, aux façades existantes (cf. schéma), ces structures extérieures agrandissent l'espace d'usage d'environ 20 m² offrant ainsi la possibilité, comme dans une maison, de vivre à l'extérieur tout en étant chez soi. Véritables jardins d'hiver, elles permettent un réglage bioclimatique des températures et font évoluer la performance énergétique globale des bâtiments au-delà de l'objectif BBC rénovation sans aucun ajout de produit isolant. Par ailleurs, d'autres interventions sont également prévues : agrandissement des salles d'eau, création d'ascenseurs extérieurs, et réalisation d'une dizaine de T6 et d'une dizaine de T5 en duplex en dernier niveau. Les travaux dureront de 20 à 30 mois. A noter que le choix de l'extension par l'extérieur évite le déménagement des habitants pendant les travaux.

> Une équipe de maîtrise d'œuvre : Lacaton & Vassal architectes

3 équipes ont concouru pour engager cette première phase d'intervention, la plus ambitieuse jamais menée sur l'agglomération bordelaise. Ce sont les architectes Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, déjà présents sur l'opération 50 000 logements de La Cub, qui ont été retenus pour réaliser ce programme en collaboration avec les équipes d'aquitanis. Ces architectes proposent une philosophie et un mode d'intervention qu'ils ont déjà mis en pratique avec succès sur d'autres sites : Tour Bois Le Prêtre à Paris avec l'OPH Paris Habitat et Tour Plein Ciel à Saint-Nazaire avec l'OPH Silène.

> Un financement partagé : aquitanis & La Cub

Rappelons que La CUB et aquitanis ont signé en 2011 une Convention de programmation qui prévoit un accompagnement financier de la Communauté urbaine de Bordeaux pour le développement de l'offre nouvelle de son Office public de l'habitat (850 logements construits chaque année) et les opérations de réhabilitation du patrimoine existant (plus de 2 300 logements jusqu'en 2017). Les bâtiments Gounod, Haendel et Ingres sont les premiers à bénéficier de ce soutien hors-normes. Le coût de l'opération est estimé à 28 millions d'euros, financé par un prêt d'aquitanis de 21,6 M€, par l'apport de 3,2 M€ de fonds propres d'aquitanis et par une subvention de La Cub de 3,2 M€.

> Un projet global pour le quartier

Conçu dans les années 1950, sur une superficie de 60 hectares, le quartier du Grand-Parc rompt avec les modèles de développement urbain bordelais répandus jusqu'à la première moitié du 19ème siècle.

Situé en bordure des boulevards, le Grand-Parc est un ensemble de 4 000 logements dont la morphologie est relativement impressionnante (tours et barres de 17 étages). Il bénéficie cependant d'une situation exceptionnelle dans la ville (à 800 mètres de la place des Quinconces), d'un parc de 8 hectares, de commerce et d'équipements de proximité. Cette position privilégiée a été renforcée par l'arrivée du tram à l'une des entrées du quartier. Aquitanis est un des bailleurs principaux qui y gère aujourd'hui 2318 logements. Pour ce quartier emblématique de l'agglomération, aquitanis s'engage dans une démarche d'étude de requalification et de dynamisation avec la Ville de Bordeaux et La Cub qui va bien au-delà de la rénovation de logements. Cette nouvelle donne se concrétise, dans un premier temps, par la réalisation de 2 grands projets de construction, d'ores et déjà engagés, mêlant EHPAD (148 lits), logements familiaux (pour un total de 74), bureaux et locaux associatifs. Ils seront livrés en 2012 et 2013.

Images disponibles sur demande :

Avant



Après



Vue de l'intérieur d'un logement



Extension des façades/ Principe d'intervention

