

DOSSIER DE PRESSE



Résidence Le Péséou

LE BOUSCAT

**30 logements collectifs
en locatif social**



aquitanis

30 nouveaux logements sociaux signés Aquitanis au Bouscat

Aquitanis, Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, a récemment livré sur la commune du Bouscat, **la Résidence Le Péséou**, un ensemble de 30 logements collectifs à loyers modérés et intermédiaires.

Ce nouveau programme a été inauguré par **Patrick BOBET**, Maire du Bouscat - Vice-Président de la Communauté urbaine de Bordeaux et **Bernard BLANC**, Directeur Général d'Aquitanis,

Une résidence parfaitement intégrée à son environnement

La Résidence Le Péséou propose 30 logements modernes et confortables (12 T2, 13 T3 et 5 T4) au cœur d'un environnement privilégié en bordure de l'hippodrome du Bouscat.

Ce programme s'élève plus précisément à l'angle de l'avenue d'Eysines et du boulevard du Maréchal Lyautey, en lieu et place d'un ancien ensemble de 26 logements obsolètes démolis par Aquitanis en 2005. Afin d'intégrer parfaitement la nouvelle réalisation à l'environnement existant, l'immeuble comporte trois volumes pleins de deux étages et des éléments de façade en retrait. Les volumes sont séparés par deux halls d'accès traités côté rue en matériau translucide et desservis côté hippodrome, par de larges terrasses. Cet agencement a pour avantage de gommer l'effet « barre », caractéristique de l'immeuble démolé, au profit d'une image de « plots-villa ».

L'ensemble de la parcelle a fait l'objet d'un traitement paysager de 1 300 m² particulièrement soigné conçu dans un esprit de sobriété et de sérénité.

Des logements pour tous et pour une plus grande mixité sociale

Avec cette nouvelle réalisation, Aquitanis répond au souhait de la municipalité en proposant des logements à des familles qui désirent résider sur la commune du Bouscat. Les efforts portés dans l'élaboration de ce projet permettent de proposer des logements à des tarifs très inférieurs à ceux du marché. Le programme a par ailleurs été conçu dans un esprit de mixité sociale afin de loger des personnes de situation sociale et économique variées. Il comporte à ce titre, 18 logements à loyer modéré (PLUS*) et 12 logements dits intermédiaires (PLS**). Deux des logements PLUS (1 T2 et 1 T3) sont adaptés à des personnes à mobilité réduite.

Une nouvelle réalisation à l'heure du développement durable

A l'image des dernières réalisations signées Aquitanis, la Résidence Le Péséou répond aux exigences du label Haute performance énergétique (HPE) 2000 délivré par Qualitel. Elle bénéficie d'une conception ainsi que d'équipements destinés à améliorer les performances thermiques et acoustiques du bâti. Les logements affichent ainsi des consommations inférieures de 10 % à la norme. A noter que la majorité des appartements dispose d'une double orientation et d'une vue sur les espaces verts et l'hippodrome garantissant calme et tranquillité aux habitants.

Propriétaire de plus de 16 000 logements, Aquitanis confirme une nouvelle fois sa volonté de mettre ses compétences au service de l'habitat pour tous.

** Prêt locatif à usage social - ** Prêt locatif social*

Le site

- secteur défini au Plan local d'urbanisme (PLU) comme zone urbaine pavillonnaire (UP)
- tissu urbain majoritairement pavillonnaire (quelques petits immeubles ponctuent l'environnement)
- terrain de forme triangulaire bordé par deux voies à angle droit - l'avenue d'Eysines et le boulevard du Maréchal Lyautey - et jouxtant l'hippodrome
- situé en bordure d'une vaste zone verdoyante qui apporte une importante qualité aux espaces extérieurs
- terrain mis à la disposition d'Aquitanis par la Mairie du Bouscat (bail emphytéotique)

Les enjeux du projet

- réaliser de nouveaux logements sociaux de qualité tout en assurant la mixité sociale (12 PLS et 18 PLUS)
- proposer un parti-pris architectural en adéquation avec l'espace environnant
- implanté à l'angle de l'avenue d'Eysines et du boulevard du Maréchal Lyautey, ce projet participe à la restructuration du carrefour

Les logements

Les 30 logements se répartissent de la manière suivante : 12 T2, 13 T3 et 5 T4

Tous les logements disposent d'éléments de confort aux normes actuelles, avec notamment :

- double vitrage pour une meilleure isolation acoustique et thermique (Label Qualitel)
- menuiseries PVC et volets roulants
- eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière gaz individuelle

Deux logements (T2 et T3) situés en rez-de-chaussée sont adaptés à des personnes à mobilité réduite.

A noter que cette résidence bénéficie de la certification Qualitel en raison de ses performances en matière d'isolation acoustique et thermique, de confort et de maîtrise des charges.

Développement durable

Ce programme de construction répond au label "Haute performance énergétique" (HPE) délivré par Qualitel : consommations inférieures de 10% à la norme, mais également amélioration des qualités acoustiques et thermiques et des équipements techniques :

- chaudières à haut rendement
- chauffage basse température
- qualité des robinetteries réduisant les consommations d'eau potable d'environ 10%
- chasses d'eau WC avec boutons 3 litres / 6 litres, etc...

Stationnement

- 32 places de stationnement en sous-sol
- les deux logements pour personnes à mobilité réduite disposent chacun d'une place de parking en surface
- local deux-roues au sous-sol

Loyers moyens hors charges

12 logements de ce nouvel ensemble sont financés par un Prêt locatif social (PLS) permettant de loger des familles aux ressources légèrement supérieures à celles imposées pour les logements sociaux traditionnels.

- **PLUS** : T2 : 336 € T3 : 434 € T4 : 446 €

- **PLS** : T2 : 431 € T3 : 571 € T4 : 667 €

Loyer stationnement en sous-sol : 51,50 € (extérieur : 19,97 €)

Locataires cibles

18 logements (PLUS) sont destinés à des personnes disposant de revenus modérés à savoir :

- 1 896 € mensuels pour une personne seule,
- 2 532 € mensuels pour un couple sans enfants,
- 3 045 € mensuels pour un foyer avec un enfant.

Les 12 autres logements dits intermédiaires (PLS) sont destinés à familles disposant de revenus supérieurs à ceux demandés pour accéder aux logements sociaux traditionnels, à savoir :

- 2 465 € mensuels pour une personne seule,
- 3 292 € mensuels pour un couple sans enfants,
- 3 958 € mensuels pour un foyer avec un enfant.

Les espaces extérieurs

- Conception, étude et création des aménagements extérieurs assurées par le service Espaces extérieurs d'Aquitanis.
- Aménagements à vocation évolutive placés sous le signe du calme, de la sobriété et de la sérénité.
- Plantations en pied d'immeuble évoquant une végétation libre et raffinée. Présence de graminées comme le penissetum, des stipas associés à des lavatères, des lavandes, des rosiers paysagers et des phormium donnant de la verticalité à l'ensemble. Haie paysagère composée d'essences caduques et persistantes venant créer un lien avec les abords de l'hippodrome où la vue reste dégagée.
- Paillage de couleur or réalisé à base de copeaux de bois recyclé. Favorise notamment la protection du sol, le maintien de son humidité (économie d'eau) ou de sa chaleur. Réduit les risques d'apparition d'herbes indésirables (moins de produits phytosanitaires). Sa tonalité apporte de la lumière aux lieux exposés à l'ombre.

Durée des travaux

Livraison des logements en juillet 2008 après un démarrage des travaux en avril 2007.

Montant de l'opération : 3,9 M€

Financée par : des prêts, une subvention de l'État et des prêts complémentaires. Subventions complémentaires de la Communauté urbaine de Bordeaux, du 1% patronal et de Gaz de Bordeaux complétées par des fonds propres Aquitanis.

Renseignements complémentaires

- Maître d'ouvrage : AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux
- Maître d'oeuvre : Atelier d'architecture Gonfreville-Lafourcade-Rouquette
- Entreprise générale : CARI
- Bureau de Contrôle : VERITAS
- Gestion Aquitanis : Antenne d'Eysines