

Résidence Paul-Boncour - Bordeaux

Architecte : (apm) architecture & associés / Maîtrise d'ouvrage : aquitanis
Gestion : aquitanis - agence Grand Parc



Ensemble résidentiel de 90 logements locatifs sociaux (55 PLUS, 33 PLAI & 2 PLS) frugaux et bioclimatiques, issu d'une démarche participative initiée dans le cadre du programme de revalorisation de l'ancienne cité d'habitat social Paul-Boncour (Projet Paul-BONcour). Ce dernier comporte également un programme d'habitat participatif en accession sociale réalisé par Axanis : Bon Pati (12 logements).

aquitanis
Office public de l'habitat
de Bordeaux Métropole

LES ENJEUX DE L'OPÉRATION

Édifiée entre 1929 et 1931 dans le secteur de la Bastide à Bordeaux, la Cité Paul-Boncour se retrouve confrontée à l'aube du 21^{ème} siècle, à une dégradation marquée de son habitat et à une reconfiguration radicale de son environnement proche (ZAC Coeur de Bastide puis ZAC Bastide Niel).

Dès lors, aquitanis s'interroge sur la manière de transformer ce lieu afin d'opérer une « couture urbaine » et de proposer une offre nouvelle en logements. Malgré la démolition de l'existant, opération rendue inéluctable par la vétusté du bâti, il s'agit d'éviter la disparition totale de cet héritage, de ses qualités urbaines, de son histoire et de sa vie sociale.

UN PROJET ATYPIQUE ET FRUGAL

L'équipe de maîtrise d'oeuvre réunie autour de l'architecte Philippe Madec (CUADD, TRIBU, l'Atelier NDF et Artelia) a fait « un pas de côté » en proposant une approche écoresponsable - et atypique - pour produire des logements qui offrent à la fois une qualité environnementale (qualités d'usage, santé et confort de vie) et une très forte performance énergétique. Dans l'esprit du *Manifeste pour une frugalité heureuse et créative*, la réalisation de l'ensemble fait appel à des techniques simples et pérennes. Cette ambition, en résonnance avec la stratégie RSE d'aquitanis, prend forme avec la mise en place, très en amont du projet, d'une démarche de co-conception avec les habitants et les riverains de l'opération (voir encadré ci-contre).

UNE RÉALISATION EN PLUSIEURS PHASES

41 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI/PLS) sont livrés en 2022, de même qu'un programme d'habitat participatif en accession sociale à la propriété, Bon Pati, porté par Axanis (12 logements et des espaces mutualisés - voir encadré au verso). Une deuxième tranche de travaux actuellement en cours va permettre la livraison de 49 logements locatifs sociaux supplémentaires (PLUS, PLAI). À noter que 3 maisons (T5) de l'ancienne cité ont été conservées et réhabilitées dans le cadre de la première tranche de travaux.

Qu'est ce que le Projet Paul-BONcour ?



En 2015, la requalification de la cité Paul-Boncour, l'une des premières réalisations de l'OPHBM de la Ville de Bordeaux - « l'ancêtre » d'aquitanis - , se base intégralement sur une démarche participative de co-construction du projet avec les « voisins » du site à savoir, habitants et riverains, propriétaires et locataires, ainsi que les partenaires et acteurs du quartier. Partant d'une feuille blanche et de quelques invariants de programmation, les architectes s'attellent à leur table à dessin une fois le lieu connu, en tenant compte de ses contraintes mais surtout, des attentes et des craintes formulées par les « voisins » au cours de plusieurs ateliers d'intelligence collective.

La qualité de cette démarche s'est vue récompensée par l'attribution du **Trophée de la participation et de la concertation en 2016**.





Résidence Paul-Boncour Bordeaux

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Dans un contexte marqué par les enjeux globaux (dérèglement énergétique, changement climatique, raréfaction des ressources disponibles) et locaux (gestion des eaux pluviales, risques d'inondation...), le projet s'attache à développer un concept d'habitat frugal en testant ici, des logements aux besoins infimes en chauffage et à la ventilation hygiénique naturelle et simplifiée.

Le projet met d'abord en place une approche bioclimatique puis développe une enveloppe de qualité, à la fois grâce aux matériaux employés qui ont une faible empreinte environnementale et une bonne durée de vie, mais aussi, un très bon niveau d'isolation (murs à ossature bois, balcons bois et laine de bois en matériaux d'isolation par l'extérieur en particulier pour la seconde tranche).

Le plan masse révèle des bâtiments de faible épaisseur et de forme compacte installés perpendiculairement à la rue pour limiter les vis-à-vis avec les riverains, orienter les façades principales des logements au Sud/Sud-Est et créer des continuités paysagères transversales vers un cœur d'îlot. Leur hauteur (de R+1 à R+4) garantit l'absence d'ombres pénalisantes sur les bâtiments alentour, existants ou en projet.

Dans l'ensemble, la dimension végétale est importante. Il s'agit d'établir une continuité entre les jardins privés existants et le projet afin d'accueillir des activités en extérieur favorisant les relations entre voisins et maîtriser l'effet d'îlot de chaleur. Les espaces ouverts existants sont maintenus (place piétonne André Donis accessible au public et Jardin des Drolles) et sont complétés par des venelles ouvertes au public, des terrasses avec potagers collectifs.

Les logements font preuve d'une grande qualité d'usage. Ainsi, la totalité des appartements sont traversants. Une majorité bénéficie d'une triple orientation tandis que les autres logements sont doublement orientés ce qui permet, en complément de l'inertie du bâtiment, d'assurer le confort d'été de manière passive.

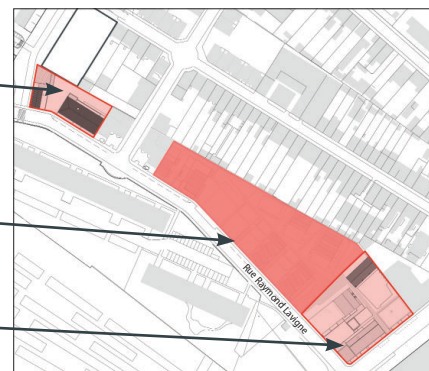
L'épaisseur modérée des bâtiments, la desserte par coursives extérieures et la disposition des logements favorisent également l'éclairage naturel : toutes les cuisines et la quasi-totalité des salles de bain bénéficient de fenêtres. Tous les logements disposent d'un séjour orienté côté Sud et d'espaces extérieurs généreux.

Pour aller au-delà de la réglementation, aquitanis et la maîtrise d'œuvre expérimentent dans l'un des bâtiments de la deuxième tranche, une ventilation naturelle « just-tech » (bâtiment F sans VMC). L'objectif est d'anticiper un concept de bâtiment frugal, adapté au contexte énergétique et climatique d'un futur aujourd'hui très proche, tout en rendant les habitants autonomes quant à la gestion de la ventilation de leur logement.

Bon Pati - Habitat participatif
12 logements en accession sociale
(Axanis) livrés en 2022

Résidence Paul-Boncour - tranche 2
49 logements locatifs sociaux
(aquitanis) en cours de chantier

Résidence Paul-Boncour - tranche 1
41 logements locatifs sociaux
(aquitanis) livrés en 2022



BON PATI : DE L'HABITAT PARTICIPATIF À PAUL-BONCOUR



À l'occasion des ateliers d'intelligence collective, habitants et riverains ont souhaité qu'une partie du projet Paul-BONcour réserve une place à l'habitat participatif en accession sociale. C'est ainsi qu'est né Bon Pati et qu'Axanis, filiale accession sociale d'aquitannis, est entrée dans l'aventure.

Imaginé par un groupe d'habitants animé par CUADD conseil et l'architecte Philippe Madec avec les équipes d'Axanis, Bon Pati compte aujourd'hui 12 logements répartis sur deux bâtiments et des espaces mutualisés définis selon les besoins. Le respect de l'environnement concerne à la fois la dimension réglementaire, physique et humaine : orienter les façades principales des logements au Sud/Sud-Ouest, limiter les vis-à-vis avec les jardins et les maisons de la rue Jean Sabarots, accueillir des activités en extérieur qui favorisent le lien social, maîtriser l'effet d'îlot de chaleur... Le bâtiment B accueille ainsi 4 logements et des espaces communs. Au rez-de-chaussée, les habitants ont choisi d'installer une chambre d'amis et une salle commune d'une surface de 45 m² aménagée avec une cuisine, des tables et des chaises afin de préparer et partager des repas ensemble. Ils ont également décidé de profiter du toit du bâtiment pour en faire une vaste terrasse de 75 m². Une association de résidents gère ces espaces et contribue à leur animation, en adéquation avec le projet collectif porté par les habitants.

REPÈRES

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : (apm) architecture & associés
- BET TCE et VRD : ARTELIA
- BET Développement durable : TRIBU
- Paysagiste : Atelier NDF
- Concertation : CUADD

Typologies/surfaces 1^{re} tranche

41 logements / 4 bâtiments / 12 T2, 16 T3, 10 T4 & 3 T5 (il s'agit de 3 maisons de l'ancienne cité Paul-Boncour conservées et réhabilitées) / SHAB : 2 856 m²
Financements : 26 PLUS, 13 PLAI & 2 PLS

Typologies/surfaces 2^{ème} tranche

49 logements / 8 bâtiments / 2 T1, 12 T2, 20 T3, 10 T4, 5 T5 / SHAB : 3 315,30 m²
Financements : 29 PLUS, 20 PLAI

