

Mercredi 20 décembre 2023

## De nouvelles manières d’habiter au cœur de Gradignan

*Parmi les 32 candidatures reçues et les 5 présélectionnées, le groupement mené par le promoteur Quartus, le groupe Verracchia et le bailleur Domofrance, associés aux architectes des agences Data et Nadau et à la paysagiste Vanessa Leydier, a été désigné lauréat pour la réalisation des ilots C1 et C2 de la ZAC Cœur(s) de Gradignan. Il fait suite à la consultation lancée par La Fab en septembre 2022 avec Bordeaux Métropole et la ville de Gradignan dans le cadre du programme « Habiter, s’épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ». Le démarrage des travaux est prévu courant 2025.*



Perspectives depuis les maisons mitoyennes et depuis la nouvelle voie – crédits : Olivier Campagne

### Un projet d’habitat s’inscrivant dans la « ville-parc »

L’opération d’aménagement Cœur(s) de Gradignan vise le développement de l’habitat dans le centre-ville de la commune, en lien étroit avec les espaces de nature qui participent fortement de son identité. L’équipe de maîtrise d’œuvre urbaine, constituée de uapS, architecte-coordonnateur, associé à Let’s grow, paysagiste, s’est attelée à faire de la valorisation de cette ville-parc, de l’épaississement progressif du centre-ville, du renouvellement des équipements publics et plus largement de l’animation du centre-ville, les principes directeurs d’une **opération d’aménagement qui doit permettre à tous les ménages d’habiter le centre-ville de Gradignan**. Ce premier projet s’insère plus particulièrement dans le secteur de La Clairière-Ermitage, à proximité de l’église et de la place Bernard Roumégoux, en pleine mutation depuis le lancement en septembre 2023 des travaux du nouveau groupe scolaire. A terme, le cœur historique de Gradignan devrait également accueillir un nouveau parc public, la reconstruction d’un Etablissement Public pour l’Animation des Jeunes, le regroupement de différents services publics au sein du château de l’Ermitage, ainsi que de nouveaux commerces et activités.

La consultation sur les ilots C1 et C2 visait plus particulièrement à proposer une **offre d'environ 150 logements** d'une surface de plancher d'environ 11 250 m<sup>2</sup>, pour notamment répondre dans un premier temps au besoin de relogement de la Cité Jardin, propriété du CCAS de la Ville de Bordeaux, pour laquelle des démolitions sont prévues dans le cadre de l'opération d'aménagement. La programmation retenue pour ces deux ilots prévoit **30% de logements locatifs sociaux** et **28% de logement en accession aidée** sous forme de bail réel solidaire (BRS), soit autour de 2 800 €TTC/m<sup>2</sup> SHAB, en sus de la redevance que les propriétaires devront s'acquitter mois par mois pour occuper le terrain. Celle-ci laisse 42% de logements à l'accession libre, tout en exigeant qu'au moins 75% de ces logements soient achetés par des propriétaires occupants.

### Un projet immobilier, plusieurs manières d'habiter

Le 6 novembre dernier, le jury réunissant des représentants de la Métropole, de la Ville et de la Fab, ainsi que de sa maîtrise d'œuvre, a retenu le projet proposé par le groupement mené par Quartus et ses associés, pour son articulation fine avec l'espace public et son tissu environnant, la qualité et la diversité de ces typologies de logement, le choix de matériaux qualitatifs tant pour la construction que pour les aménagements extérieurs, et l'attention portée à la préservation des sols.

De par son **écriture architecturale sobre et locale, composée de toitures en pentes en tuile et de pierres porteuses en façade**, ses multiples orientations, ses larges ouvertures et ses rez-de-chaussée transparents, le projet s'insère parfaitement dans son environnement et présume de nombreuses qualités d'habiter futures. Raccordés au futur réseau de chaleur métropolitain, les logements, également équipés de protections solaires fixes et mobiles, bénéficient d'**espaces extérieurs généreux avec rangements**, prolongés par des coursives pouvant être investies par tout à chacun. Pour se faire, le groupement a prévu de dédier une part importante de son budget travaux au **réemploi de matériaux (6%)**, allant au-delà des prescriptions de l'aménageur (5%). Par ailleurs, les deux ilots sont dotés de **323 emplacements pour vélos ordinaires et spéciaux**, ainsi que de 266 places de parkings voiture en partie semi-enterrées, permettant une ventilation naturelle.

Avec plus de 40% de T4 et T5 et 5% de maisons individuelles, le groupement fait le **pari de la mixité sociale** grâce à la répartition des logements locatifs sociaux à l'échelle de l'ilot.

Du point de vue des aménagements paysagers, le projet prévoit la plantation de **105 nouveaux arbres**, notamment en lisière Nord pour préserver les vis-à-vis avec le hameau de Rochefort, confortée par différentes strates de végétation. La **part importante de surface de pleine terre (45%)** permet de préserver des réservoirs de biodiversité et d'assurer l'infiltration des eaux de pluie avec l'aide d'un réseau de noues à ciel ouvert.

### Calendrier prévisionnel

- 2024 : dépôt des permis de construire
- 2025 : début des travaux
- 2026 : livraison des logements

### Groupement complet retenu

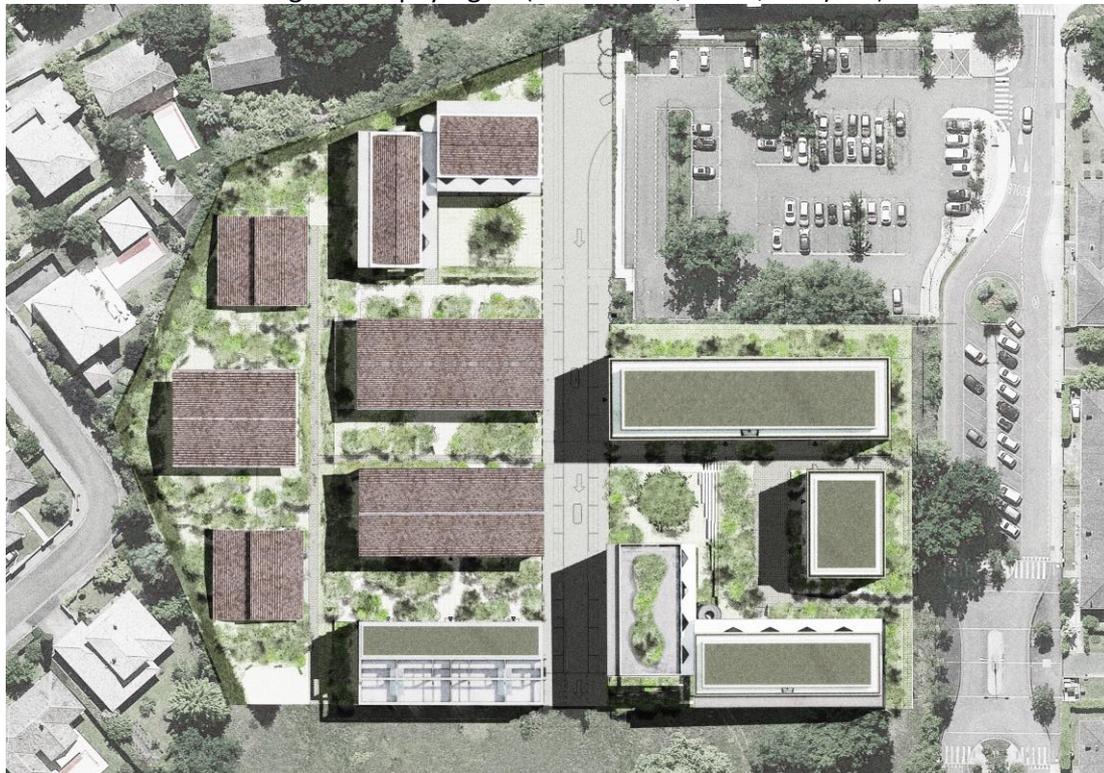
Quartus et Verrecchia (promoteurs), Domofrance (bailleur social/OFS), Data (architectes), Nadau (architectes), Vanessa Leydier (paysagiste), R-USE (expert réemploi), VIZEA (expert développement durable), Soler IDE (écologue et hydrologue), SERMET (NRJ) et VPEAS (économiste)

## Contact presse

Julie Clerc, chargée de communication La Fab – [jclerc@lafab-bm.fr](mailto:jclerc@lafab-bm.fr) / 06 60 69 29 88

## Annexes

Plan masse avec aménagements paysagers (crédits : Data/Nadau/V. Leydier)



Perspectives depuis l'avenue Charles et Emile Lestage et le cœur d'îlot (crédits : Olivier Campagne)

