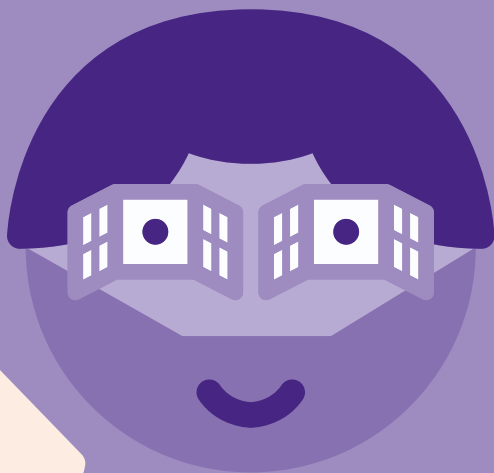


Les Nouvelles N°03 MAI  
2022  
du projet du Cœur de Ville du Haillan

# LES PREMIERS LOGEMENTS



Les Nouvelles du projet urbain du Cœur de Ville du Haillan est une lettre publiée par La Fab afin de diffuser régulièrement des informations sur l'actualité du projet. La Fab est une Société publique locale (SPL) créée à l'initiative

de Bordeaux Métropole et avec l'ensemble des communes la constituant. La Fab est en charge de la mise en oeuvre opérationnelle du programme Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature.



© JBA masterplan THP

**[\*] Un îlot urbain** est un ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparé des autres par des rues. Isolé, il évoque un îlot, une petite île.

**Bus Express:**  
Bus à Haut Niveau de Services livré courant 2024.

**La réalisation du 1<sup>er</sup> îlot, Les chemins d'Alice, est un moment important du projet urbain. Le Haillan Cœur de ville.**

*C'est la concrétisation de 10 années de travail, de réflexions, de discussions, de budgétisation et de prises de décisions. C'est la première face visible d'un projet, mais aussi celle qui va proposer des logements de qualité le long des transports en commun. Des logements pour tous dont les personnes ont tant besoin, au Haillan et sur l'ensemble de la métropole bordelaise.*

### CE 1<sup>er</sup> ÎLOT EST UNE VITRINE

Il rend visible des choix importants: comme les principes d'ouverture, de cœur d'îlot végétalisé et de qualité d'usages, qui vont guider les aménagements paysagers, les

espaces publics et les constructions de logements de l'ensemble des 9 îlots... pour faire du centre du Haillan, un cœur de ville habité où on se sent bien, où l'on vit bien.

### CE 1<sup>er</sup> ÎLOT EST UNIQUE

Avec des caractéristiques singulières, que l'on ne retrouvera pas dans les autres îlots, comme:

**sa densité** ré-interprétée, avec des immeubles qui descendent progressivement « en escalier », de la rue Los Héros au cœur de l'îlot; avec un système de plateau terrasses et des espaces libérés au sol pour favoriser des rencontres.

**sa forme** avec ses 3 immeubles positionnés « en peigne », c'est-à-dire perpendiculaires à la rue de Los Héros, pour éviter « un effet tunnel » et permettre au soleil et aux habitants de traverser. Les autres îlots auront une organisation différente développant des logements autour d'une notion de « courée\* haillanaise », chère à Jacques Boucheton, architecte-paysagiste coordinateur du Projet urbain.

**sa programmation** avec une priorité donnée aux Seniors (retraités et aux futurs retraités) tant pour les logements en accession sociale à la propriété, que pour les logements libres ou l'obtention d'un logement social. Sur les 74 logements attendus, à minima 60 % seront à destination des Seniors.

**[\*] Courée:** petite cour commune à plusieurs habitations ou logements.

## UN 1<sup>er</sup> ÎLOT PRÉPARÉ

**1** Un **Cahier** a défini en amont, dès 2019, « des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales que vont devoir respecter tous les futurs constructeurs des 9 îlots du projet urbain ». Ce cahier regroupe des garanties élaborées par la puissance publique avec des objectifs de qualité et d'intégration par rapport à l'identité de la Ville du Haillan.

**2** Un groupement promoteur / bailleur a été retenu en 2020, par un **Jury** composé de la Ville, de Bordeaux Métropole et de la Fab sur la base de critères précis définis par une Consultation.

**3** Des **ateliers**, au nombre de 14, ont été menés de janvier 2020 à décembre 2021 pour affiner le projet et tendre vers « le mieux possible » en termes d'implantation, de volumétrie (nombre de logements), d'insertion dans le projet urbain, d'espaces extérieurs, de stationnement, de façades, de matériaux, d'environnement... Rien n'est laissé au hasard, tous les détails ont été soignés.

**4** Sur ces bases, **le permis de construire a été déposé** fin décembre 2021. Au dernier semestre 2022, démarrera la pré commercialisation des 42 logements (en libre) et des 11 logements en accession sociale à la propriété (BRS\*).

**5** **Livraison: fin 2025:** Une commission d'attribution des 21 logements sociaux se tiendra 6 mois avant la fin des travaux.

Promoteur / Bailleur du 1<sup>er</sup> îlot « Les Chemins d'Alice »: **Groupement Réalités Promotion / Aquitanis / Axanis** Architecte: **Agence Sophie DELHAY**  
Paysagiste: **Atelier Palimpseste**



**[\*] Objectif du BRS**  
(Bail Réel Solidaire): abaisser le prix d'achat d'un logement, en proposant aux ménages modestes d'acquérir uniquement le bâti (et non le foncier), ce qui permettra également d'éviter la spéculation.

## « LES CHEMINS D'ALICE », LE NOM DU 1<sup>er</sup> ÎLOT

C'est un hommage à une pionnière du mouvement environnemental, à uneoureuse des fleurs et des plantes, **Alice Eastwood, botaniste** américano-canadienne (1859- 1953). Cette exploratrice était considérée comme « *un esprit joyeux, sans âge, vivant dans un monde de découvertes toujours nouvelles* » ... Cela ressemble bien aux Chemins d'Alice!

↓ **Une mixité de palier** pour favoriser les rencontres entre les habitants. Dans chaque immeuble, à chaque étage, un mélange de logements sociaux, en accession sociale et de logements libres seront ainsi proposés sur le même étage.



↓ **Des espaces communs en rez-de-chaussée.** Une salle commune et un espace réservé pour la petite enfance ou l'économie sociale et solidaire.



Les Chemins d'Alice  
Le Haillan



↑ **Des terrasses partagées au 4<sup>ème</sup> étage.** Une par immeuble (85 m<sup>2</sup>) pour aller à la rencontre de ses voisins.



↑ **Des sentes paysagères traversées** ouvertes en journées, fermées au public en soirée.

## UNE ARCHITECTURE NOVATRICE ET ÉVOLUTIVE POUR TOUT LE MONDE ...

«Le projet n'est pas une fin en soi» souligne Sophie Delhay(\*), architecte du 1<sup>er</sup> îlot, mais plutôt «l'amorce d'une histoire à venir». Celle qui s'écrit au Haillan repose sur une volonté: s'ajuster aux modes de vie et aux envies des familles, en imaginant des logements évolutifs et adaptés à tous les âges. Ce concept architectural s'éloigne de la vision standardisée du logement pour «rendre possibles d'autres réalités». Il permet aussi une appropriation par les habitants qui, selon la disposition de leurs meubles, **vont pouvoir définir l'usage des pièces** [->].

Pour vivre ensemble, il faut se sentir bien chez soi. «Dans l'intime» et «dans le collectif». Dans sa résidence et dans sa ville.

1 MODULE =  
1 ESPACE DE VIE



↑ On peut choisir, par exemple de positionner les 3 chambres de ce T4 comme ça...

↑ ...ou comme ça...

↑ ...ou pourquoi pas comme ça



© Sophie DELHAY

↳ Avec dans la majorité des logements sa «façade habitée» qui offre des espaces supplémentaires de rangement, la possibilité de s'y asseoir pour profiter de la vue, etc.



### À SAVOIR

Sophie Delhay a imaginé un système ouvert avec des pièces de

**13 m<sup>2</sup>**  
mises côte à côte

**422**  
au total qui composent des

**T2**  
petits et grands

**T3 et T4**

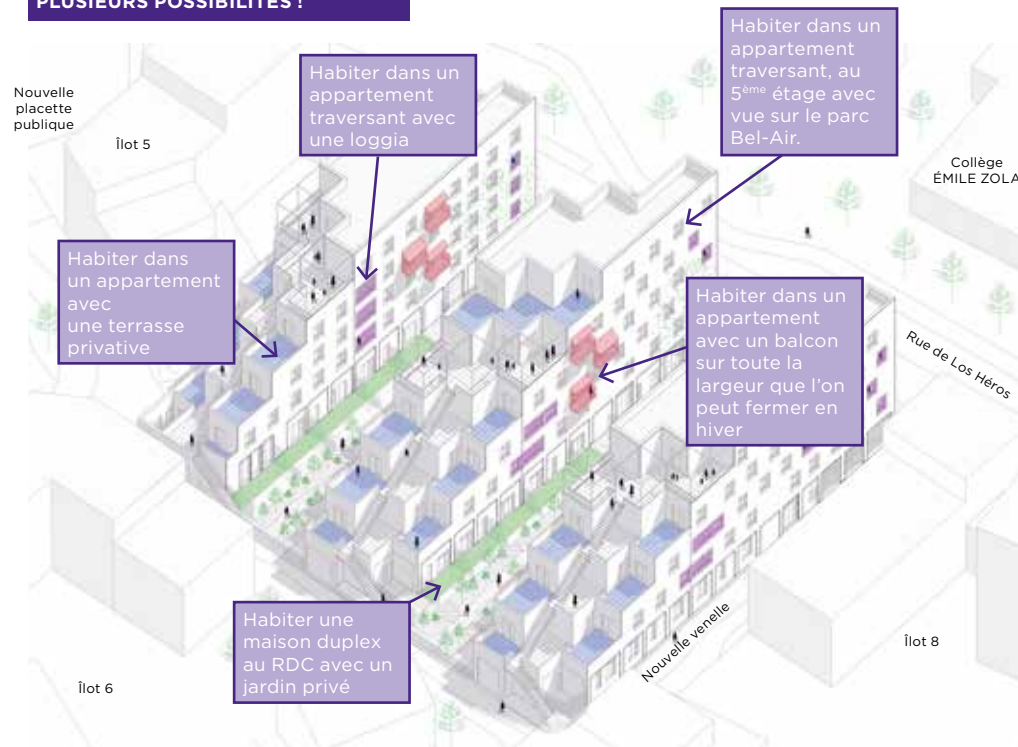
Avec systématiquement un espace extérieur: jardin, balcons ou loggia, et des ouvertures généreuses pour laisser entrer la lumière.

[\*] Fondatrice de l'Agence Sophie Delhay architecte, Paris. Equerre d'Argent 2019 catégorie Habitat / Grand Prix du Congrès HLM 2019.

## ... OÙ CHACUN PEUT TROUVER SA FAÇON D'HABITER.

Avec le végétal, avec ses voisins et avec ses désirs, selon que l'on dispose d'une loggia, d'une terrasse, d'un balcon ou encore d'un jardin.

1 LOGEMENT =  
PLUSIEURS POSSIBILITÉS !

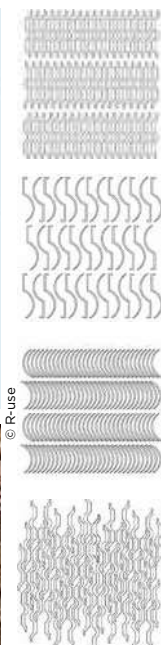
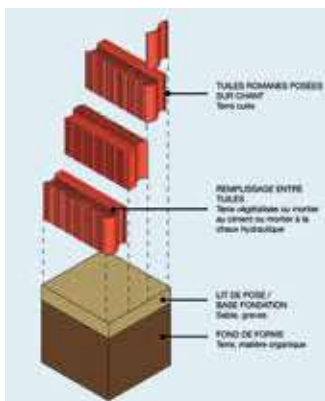


Les «Chemins d'Alice» ont été retenus comme 1 des 97 projets lauréats du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*. Ce programme fait suite à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en octobre 2021 auprès des maîtres d'ouvrages, des architectes et des collectivités. Cette grande expérimentation nationale a pour objectif de porter des projets innovants, répartis sur l'ensemble du territoire national, en construction neuve et en réhabilitation, et portant une attention spécifique à la soutenabilité économique, à la sobriété écologique, au renouvellement de la chaîne de conception du logement, à l'utilité sociale et à la qualité d'usage, urbaine et architecturale des logements.

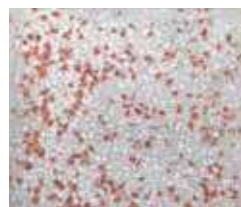
# UNE ATTENTION CONSTANTE AU RÉ-EMPLOI

Maintien de bâtiments (comme la grange en briques avenue Pasteur et 2 autres maisons typiques), conservation d'arbres et ré-emploi de matériaux; telles sont les solutions circulaires mises en place, à la demande de La Fab sur l'ensemble du projet urbain. Pour ce 1<sup>er</sup> îlot, le Promoteur/Bailleur va récupérer des matériaux sur site, les retravailler, les recomposer, les transformer... et ainsi les réutiliser pour de l'aménagement extérieur (revêtements, mobiliers, clôtures, etc). Une façon intelligente d'économiser des kg de CO<sup>2</sup>.

↓ Un exemple avec les revêtements de sol en tuiles canal récupérées ...



↓ ...que l'on va transformer en granulat de tuiles pour dalles béton bouchardé



... que l'on retrouvera au sol entre les bâtiments du 1<sup>er</sup> îlot.